

居住

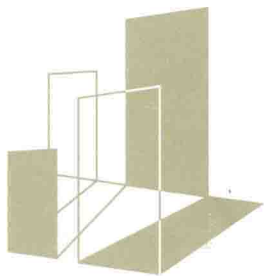
的

政治

The Politics of Dwelling

当代都市的业主维权和社区建设

郭于华 沈原 陈鹏 主编



行动锻造公民 抗争生产社会 维权改变中国

在业主维护自身产权、进而指向维护公民权的抗争行动中，我们隐约看到了中国公民社会生长的迹象和端倪。

面对强大的国家力量和市场力量的双重压迫与宰制，新生的社会萌芽能否单单依靠自身薄弱的力量独立存在、发展壮大？

新的群体

当住房从“福利”转变为“商品”，一个新的社会群体，即业主群体也由此诞生。所谓业主，就是房屋的所有权人。作为一种新型的身份，业主通常被称之为“有产者”或者“有房阶级”。

新的身份

同时，作为改革开放的受益者，业者群体属于典型的中间阶层，并进而成为中国社会的中坚力量。随着《物业管理条例》（2003）和《物权法》（2007）的颁布和实施，业主的法定身份获得了正式确认，并被赋予了相应的权利和义务。

新的力量

作为业主，一个基本的权利就是成立业主委员会，监督物业公司，实现社区自治。随着业主委员会的成立及其开展的大量维权和自治活动，业主群体作为一股新兴的社会力量开始日渐凸显，并成为我国城市社会结构的一个重要组成部分。

新的变革

正如芮杰明(L. B. Read)所言，中国住房制度的改革历经二十多年，但其潜在深远的政治后果只是最近随着新建小区业主委员会的出现才表现出来。正是随着业主委员会的大量出现，业主维权运动开始进入一个迅速发展期，并带来了城市基层社区政治生态的深刻变革，有论者甚至将其称之为一种“有产者的革命”。

上架建议：社会学

理想
国

imaginist
想象另一种可能

ISBN 978-7-5495-5498-0



定价：68.00 元

居住的政治

The Politics of Dwelling

当代都市的业主维权和社区建设

郭于华 沈原 陈鹏 主编

图书在版编目 (CIP) 数据

居住的政治 / 郭于华, 沈原, 陈鹏主编.

—桂林: 广西师范大学出版社, 2014.6

ISBN 978-7-5495-5498-0

I. ①居… II. ①郭… ②沈… ③陈… III. ①居住-社会问题-研究-中国 IV. ①D669.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第117393号

广西师范大学出版社出版发行

桂林市中华路 22 号 邮政编码: 541001

网址: www.bbtpress.com

出版人: 何林夏

出品人: 刘瑞琳

责任编辑: 吴晓斌

简心怡

装帧设计: 彭振威

内文制作: 陈基胜

全国新华书店经销

发行热线: 010-64284815

山东临沂新华印刷物流集团有限责任公司

开本: 965mm × 1270mm 1/32

印张: 11.125 字数: 263 千字

2014 年 6 月第 1 版 2014 年 6 月第 1 次印刷

定价: 68.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

北京大学中国社会与发展研究中心教育部人文社科重大项目《中国社会转型期的社区建设与权利关系》(项目编号:2007JJD840179)。

清华大学人文社科振兴基金研究项目后期资助项目《居住的政治——B市业主维权与社区建设的实证研究》(科研项目编号:20125080011)。

目 录

- 第 1 章 导论：私人生活空间的公共转化
- 一、城市化进程与居住形态的演变 /2
 - 二、日常生活的政治 /12
 - 三、维权行动——私人生活空间的公共转化 /21
- 第 2 章 都市运动的基本谱系
- 一、都市运动的实践：抗争空间、组织机制与行动策略 /37
 - 二、都市运动的谱系：权利认同、公民生产与社会重建 /50
- 第 3 章 社会生产的双重困境：“国家化”与“市场化”
- 一、社会生产的新契机 /58
 - 二、理论回顾 /62
 - 三、社会生产的两条进路 /69
 - 四、困境抑或路径 /97
 - 附录：业主委员会的四种基本类型 /105
- 第 4 章 产权界定的权利实践：“主体错位”与产权建构
- 一、经租房问题：一项用于透视产权界定的关键个案 /109
 - 二、产权界定的主体错位 /115

- 三、产权界定的策略 /120
- 四、产权错位界定的逻辑碰撞与原因探析 /139
- 五、产权具有建构属性 /148

第5章 业主维权的诉讼策略：“加码逻辑”及其意外后果

- 一、问题的提出 /154
- 二、MLY 案业主的维权过程与诉讼策略 /156
- 三、MLY 小区业主诉讼维权的行动策略分析 /171
- 四、加码逻辑的形成及其制度空间 /181
- 五、结论与讨论 /189

第6章 业主维权的组织形式：社区自治与“跨区联合”

- 一、万人联署事件：发出全国业主的声音 /196
- 二、“业申委”的兴起：在跨社区层面新的“中间群体”的形成 /202
- 三、公民知识的产生、传播和吸纳 /211
- 四、结论 /223

第7章 社区政体的二重维度：从“维权”到“自治”的转型

一、业主维权：从“上访”到“立法” /229

二、业主自治：从“内部”到“外部” /253

三、业主运动：从“产权”走向“公民权” /271

第8章 迈向对公民成长的社会学理解：公民的勇气与智慧

一、案例概况与制度背景 /278

二、抗争空间的营造 /281

三、抗争空间的形态 /317

四、简单的结语 /334

参考文献 /337

第1章

导论：私人生活空间的公共转化**

1990年代中期以后，随着我国城市化进程的迅速推进和城镇住房制度改革的日益深化，城市居民，特别是大城市居民的住宅形态也随之呈现出多样化特征，并由此构造出多样的城市社区类型。这些社区类型的权利主体不尽相同，其所面临的居住问题不同，与之对应而形成的行动策略和社区治理体制也有所不同。权利主体在处理与市场、与国家之间的复杂关系时，经常以各种类型的都市运动表达各自的利益诉求。围绕着居住问题而形成的都市运动，构成了转型期城市社会生活的一个重要维度。近年来，为数众多的社会学研究从各个角度对

* 本研究系北京大学中国社会与发展研究中心教育部人文社科重大项目《中国社会转型期的社区建设与权利关系》(项目编号:2007JJD840179)最终结项成果,课题主持人为清华大学社会学系教授郭于华,课题组成员有清华大学社会学系教授沈原、孙立平,美国加州大学洛杉矶分校社会学系教授李静君(Ching Kwan Lee),清华大学社会学系教师晋军、梅晓红(Aurore Merle),中国政法大学教师毕向阳,以及就读清华大学社会学系的博士、硕士研究生陈鹏、史云桐、孙湛宁、姜赟、施芸卿、刘子曦、刘月雯等。

* 本章作者:郭于华、沈原,清华大学社会学系教授。本章内容曾发表在《开放时代》2012年第2期。

之进行过探讨（夏建中，2003；陈映芳，2006；徐琴，2007）。

本研究以一种实践社会学的基本立场，即强调将社会事实看作一种动态的实践过程，将“居住”视作中国社会转型的重要内容，并力图将其提升到“居住的政治”这一高度来解析其中国家、市场与社会的复杂互动关系，及其内在的机制与逻辑。在此意义上，本研究也可作为从微观社区开始对中国住房商品化改革的经济、社会和政治后果的社会学考查与评估。研究引入了公民权理论、行动社会学理论等新的理论视角，力图对以往大部分研究主要停留于社会运动范式的情况有所超越，进而有助于揭示当前城市业主维权与社区建设的本质意义。

在研究方法上，本研究采取了问卷调查分析与社区民族志研究相结合的方法，参与观察、深度访谈、座谈会以及与社区组织合作搭建各种业主论坛、业主研修班、业主年会、社区诊所等活动形式，有效地增进了田野工作的深度和广度。在此基础上，本研究坚持结构分析和机制分析相结合的研究策略，尤其注重过程—事件分析方法中对过程、机制、逻辑和策略的揭示（孙立平，2000），同时通过结构—制度分析把握现象背后的宏观结构与制度背景。

一、城市化进程与居住形态的演变

“居住形态”，主要包括城镇居民住宅的空间样式与产权构成两个基本方面。所谓居住形态的空间样式，是指住宅的外在风貌与空间关系，其与一个城市的长久文化传统密切相关。以往人们在日常俚语中常常提及的“天津的洋楼，北京的四合院”，就是从住宅的外在风貌上，分别界定了天津与北京两个大城市的民居特征。

住宅风貌的改变不仅能够最直接地刻画出一个城市变迁的深刻程度，而且还会引发相当激烈的抗争运动。以B市¹为例，改革以来的社会转型和城市化进程差不多已经摧毁了体现其厚重文化传统的居住风貌。据有关报道，原有的3000条胡同只存留下不到1700条，而且都已经残破不全。传统的四合院及其街区被环状马路所切割，被拔地而起的钢筋、水泥和玻璃构成的大厦踩在脚下。在“城市现代化”名目下推展的此种城市化进程，由于对文化传统的毁灭而必定引起文化保护主义者的愤怒。近十几年来，以“城市遗产保护”为宗旨的抗争运动从来就没有停息过。在这方面，当年浙江的“定海古城保卫战”和北京市的“胡同保卫战”，不失为两个最典型的案例（张有义，2007；巫昂，2002）。

我们把上述抗争称为“文化取向的抗争”，以与我们所要描述的另一种抗争形态，即“权利取向的抗争”相区别。实际上，“文化取向的抗争”并非单独在中国发生。在现代化和城市化的过程中，很多欧陆国家在城市更新过程中都发生过类似现象。大卫·哈维笔下的奥斯曼对巴黎的大规模改造及其所引发的种种不满和抗争就是一例（哈维，2010）。其实，无论在何种社会，只要城市化和城市更新以此种“创造性破坏”的方式进行，都必然引发“文化取向的抗争”——其主旨是为了维系文化传统，保留以往的居住方式和生活方式，并借此在新条件下保存社会认同。“文化取向的抗争”是现代化、城市化过程中的普遍现象。

居住形态的另一个层面是产权构成。在我们看来，这是居住形态更为根本的方面。住宅产权的由来与界定，表征着居民具有的不同权利身份，因而体现出居民与国家市场的不同关系，也界定了居民在

1 遵照学术惯例，本文使用拼音缩写代替地名、人名、小区名、城市名，特此说明。

社会结构中的特定位置。

在改革开放的起始年代，城市住宅的产权形式是比较单一的。这种单一性与当时的“总体性社会”特征相一致。除少量私房外，绝大多数住宅都属公有财产：或者是归单位所有，或者是归地方政府所有。工作单位或地方政府设立专门的房管部门负责房屋的修缮和改造。大多数居民是由工作单位或地方政府分配住房，并缴纳少量房租。在这个阶段，有固定工作的居民体现的是“单位人”身份，无固定工作或不工作的居民体现的是“街道人”身份，两者都被置于各类国家机构的严密统辖之下。

改革开放改变了此种居住形态，造就了城市中不同的、多层级的住宅产权形态。大体上说，将这些产权类型并列起来可以拼成一个完整的谱系：一端是旧住宅体制的残留形态即单位公房，另一端则是在新体制下达到高度私有化的住宅产权形态即商品房¹。在这两者之间，则是各式各样的过渡类型，从房改房、经济适用房、“两限房”到廉租房。

这个广泛的谱系折射出居民与国家、居民与市场 and 居民与居民之间的不同关系。就商品房住宅来说，购买了商品房的居民随即获得了一个新的身份——业主，即所购物业的所有者。2007年颁布的《物权法》以法律形式确立了国家对房屋所有人的财产权加以保护，也赋予这些业主按照法律的手段保护自有财产的权利。就是说，在产权的基础上，业主与国家之间的权利—义务关系得以界定。在谱系中与此类似的还有经济适用房、“两限房”等房产形态，它们是国家针对某种特定的居民目标，用政策干预市场、平抑价格后推出的房产形态。它们属于不

1 这种私有产权仍然是不完全的，因为它仅仅指地面之上的建筑物所有权而不包括土地所有权。

完全的商品住宅形态。

由于产权成为此类住宅的核心界定，因此，当业主们感到产权受损时，就必定会发动维权运动。我们把此类运动称为“权利取向的抗争”。在此类抗争中，运动的目标不是为了保护某种文化价值，而是为了维护住宅产权不受侵犯。由于国家对私有产权保护的法规颁布的时间尚不久远，要使之扎根于日常生活中尚有待时日，因而现实中对业主产权的保护还不尽如人意。相反，屡屡可见的是权力部门，或者是与权力联袂的市场力量对业主产权的蔑视和恣意侵犯，以及由此而引发的业主与开发商、物业公司甚至地方政府的激烈冲突。城市业主这个新兴的社会群体就是在“权利取向的抗争”中成长起来的。此种“权利取向的抗争”构成本研究的重点所在。

综上所述，我们把“居住形态”作为一个基本范畴提出来，并且从两个方面加以区分：一是城镇居民住宅的“空间样式”，其与传统文化相关联，在受到破坏时经常引发“文化取向的都市抗争”；另一个是城镇居民住宅的“产权构成”，其与居民的财产权利相关联，在受到侵扰时常引发“权利取向的都市抗争”。当然，在一定条件下，这两种抗争类型是互相联系的。例如，对于B市老城区的破坏和改造就会同时激发起这两种抗争。

（一）城市社区：多样化的居住类型

城市社区本质上是一组或产权结构相同，或空间风貌相近，依托于一定地缘的、有社会边界的复杂社会关系。从产权和空间的结合上划分，大体可以把B市的城市社区分为如下九类：

传统街区：由四合院、胡同和街市三个空间要素构成的传统民居形态，其产权形态比较混乱，公产和私产兼而有之。改革开放后，随

着落实私房政策和房改政策，以往被收归国有的大部分私房都已经发还给原房主，以往的公房也多被出售给居民，私有产权部分扩大了。从居民构成方面看，当前的传统街区大体上可以分为三类：一类地处商业繁华区，如前门一大栅栏一带、鼓楼大街—南北锣鼓巷一带和什刹海—烟袋斜街一带，居民住宅多已被移做商用，开办店肆，原住民作为房东与外来的大小商户杂居在一起；二是地处幽静华美之处，四合院经改造后转售，成为达官显宦的府邸；三是在那些不具备以上条件的地区，胡同和四合院为原住民和外来务工人员杂居，沦落为城市底层社会的聚居区。由此形成朱门大户与升斗小民共存、民居与商用混杂的居住形态。

商品房小区：是推行房改政策的直接产物，房屋由具有经营资格的房地产开发公司建造，居民按照市场价格购置，产权归业主所有。小区一般由物业公司维护经营。目前，B市城区的商品住宅小区约有3000至4000个，成为城市居民主要的住宅形态。

房改房：又称为“已购公有住房”，是指城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城镇住房制度改革政策的规定，按照成本价或者标准价购买的已建公有住房。按照成本价购买的，房屋所有权归职工个人所有；按照标准价购买的，职工拥有部分房屋所有权，一般在五年后归职工个人所有。房改房是我国住房制度向住房商品化过渡的形式。

单位宿舍区：包括机关、工厂、学校等企业事业单位的员工因为集中居住在一起而形成的“大院”、“生活区”或“校园”等。单位大院是居住和工作场所结合形成的社区，它是特定历史阶段的产物。这种社区各种福利设施齐全，建有粮站、副食店、食堂、理发馆、浴池、电影院、子弟学校、医务室以及锅炉房和车队等各种设施，然后用一

堵院墙把居住区圈成一个院子，供本单位职工使用。单位社区不属于地缘社会，而是功能组织在城市地域的延伸。

经济适用房：是指已经列入国家计划，由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。它是具有社会保障性质的商品住宅，具有经济性和适用性的特点。现阶段，经济适用住房的来源主要有三种¹：一是由政府提供专项用地，通过统一开发、集中组织建设的经济适用住房；二是将房地产开发企业拟作为商品房开发的部分普通住宅项目调整为经济适用住房；三是单位以自建和联建方式建设、出售给本单位职工的经济适用住房。

两限房：全称为“限房价、限套型普通商品住房”，也被称为“两限”商品住房。两限房是在商品房房价飞涨、经济适用房紧张的情况下，首先在B市创造出的一个不伦不类的房屋概念。最初的两限房就是限地价、限房价，后来在分配政策制定时又加上了购买人群的限制。目前，“两限房”购买资格主要包括三个基本条件：具有本市常住户口；中低收入家庭优先；解危排险、环境整治、文保危改、城中村整治、奥运工程及其配套设施等重点项目的本市被征地、拆迁家庭优先。从申购条件和申购程序来看，两限房在销售路径上已经与经济适用房无太大差别。

廉租房：是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主，实物配租和租金减免为辅。廉租房只租不售，具有鲜明的福利性。与“经济适用房”、“两限房”多为新建住房不同的是，廉租房房源比较多样化，包括新建住房、空置楼盘、

1 B市人民政府办公厅：《关于加快经济适用住房建设的若干规定（试行）》，1998年第54号。

改造危房、老旧公房等。

拆迁安置房：是指因城市规划、土地开发等原住房被拆除而安置给被拆迁人或承租人居住的房屋。根据相关法规及政策的规定，拆迁安置房屋一般分为两大类：一类是因重大市政工程动迁居民而建造的配套商品房或配购的中低价商品房；另一类是因房产开发等因素而动拆迁，由动拆迁公司通过其他途径安置或代为安置人购买的中低价位商品房。通常在原地拆迁安置的房屋也被称为拆迁回迁房。

城中村：是指农村村落在城市化进程中，由于全部或大部分耕地被征用，农民转为居民后仍在原村落居住而演变成的居民区，亦称为“都市里的村庄”。“城中村”土地的所有权状态大体可分为三类¹：(1)已“撤村建居”，土地被国家全部征用，农民不再享有集体土地所有权，村庄已经被城市完全包围，原农民已全部转为居民，只是保留着农村传统的生活习惯。这是通常所说的广义上的“城中村”，它经过改造已融入城市之中，不再是“城中村”改造的对象；(2)正在“撤村建居”。土地大部分被征用，土地所有权部分属于国家所有，部分属于集体所有，但原农民未转为居民；(3)尚未“撤村建居”，但已列入城市框架范围，土地全部仍属于集体所有。后两种村的情形是狭义上的“城中村”，即通常所说的要改造的“城中村”。

以上九种住房类型大致反映了B市居民主要的居住形态。不同的居住形态形构了不同的城市社区类型。在商品房住宅小区，从“小区”到“社区”的转变过程，实际上意味着业主从刚刚进驻时原子化的陌生人群体转化到一种新型的社会关系。如何增进业主之间的交流和互动，逐步培育和提升社区社会资本成为此类小区面临的一大难题；而

1 详见 <http://www.chinainnovations.org/Item.aspx?id=22588>。

在房改房小区和单位宿舍，住户早先大多是同一单位的，具有先天的业缘关系，是由业缘关系发展而来的地缘关系，因而可以认为单位社区里的邻里关系实际上是单位关系的延伸；在拆迁安置房小区，业主要么是老旧城区同一条街道、里弄的居民，要么是同一个村或邻近村的村民，因此业主之间大多比较熟悉，邻里关系不像商品房小区、经济适用房小区、两限房小区那样陌生和疏离，但其面临的首要问题是，如何适应这种新型的居住生活方式；在廉租房小区，大多是城市里的贫困群体，这里构成了城市社会中典型的“底层社区”；在城中村，由于没有统一规划和管理，环境脏乱、人流混杂、治安混乱，成为具有中国特色的“贫民窟”表现形式。值得注意的是，在现实生活中，有些城市社区比较复杂，呈现出以上某些居住形态的不同组合。

（二）社区管理格局：不同力量的互动场域

居住形态的变化不仅直接影响了城市社区的类型，而且也相应型塑了社区的管理模式。通过对各种城市社区类型的调查，可以发现，在居住生活的微观层面上，三种力量的互动构成影响社区管理格局的基本要素，即作为国家力量之末梢的居民委员会和社区服务中心以及它们的上级领导机构街道办、区政府和住建委，代表市场力量的开发商和物业公司，以及代表新兴社会力量的业主和业主委员会。这三种机构和组织之间的复杂互动关系决定了当前城市社区管理的基本生态。

1. 国家机构的在场

改革之前，我国城市社区管理主要是以街道办和居委会为主体，并成为单位体制管理的一种重要补充。改革后，随着住房制度改革的

推进,在传统的街道社区、单位社区之外,开始涌现出大量的新建商品房住宅小区,通常也被称为“新型社区”¹。商品房小区是一种典型的“封闭社区”(gated community)²,即由围墙、栅栏、保安和监控系统拱卫而成的一个私有化的财产领地。针对这样一种封闭型社区,国家的触角又是如何得以进入的呢?显然,国家已经不可能像计划经济体制下那样对这种社区实行严密管制,而唯有通过法律政策这种制度化的渠道,通过设置活动规则来对社区进行间接管理,如《物权法》(2007)和《物业管理条例》(2003)赋予房地产行政主管部门(建委系统)和街道(居委会)、乡镇人民政府“指导”和“监督”小区业主委员会成立的职权,并通过设置备案制度³对业主委员会进行有效管控。由此,国家的触角延伸到社区就获得了其正当性。同时,社区服务中心和社区工作站在基层社会通过提供各项服务进而实现其管理目的,这也是国家治理渗透社区的重要形式。

2. 市场力量的全面卷入

当住房由国家 and 单位统一建造转变为由房地产公司开发经营时,市场力量就被全面引入到社区之中。可以说,商品房小区的出现直接催生了一种为其提供专业化服务的企业,即物业服务公司。在计划经济体制下,由于城市居民所住房屋大多属于国家和单位的公有财产,

-
- 1 夏建中:《北京城市新型社区自治组织研究——简析北京CY园业主委员会》,《北京社会科学》2003年第2期。
 - 2 Blakely J. Edward, Snyder M. Gail: *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington DC: Brookings Institution Press, 1997.
 - 3 值得注意的是,原本法律规定的备案只是一种“告知性备案”,而在实际运作过程中政府却将其变作了一种“审查性备案”,由此也造成业主和政府之间的冲突和矛盾不断,业主委员会的成立也变得异常艰难。

其相应的房屋管理和维修由房管部门和单位后勤部门专门负责，也就不会产生市场化服务的需求。住房商品化改革之后，商品房小区成为了业主的私有财产，为实现其保值、增值并营造良好的生活居住品质，自然而然就产生了购买专业化服务的需求。由此，物业公司就应运而生，并得以长驻小区。而且，前期物业管理制度的施行，无疑更是让物业公司成为新建居住小区的一种必备设置，并由此强化了其先天垄断的强势地位。从理论上讲，开发商在售完其房屋后就自动退出小区了，但由于现阶段开发商与物业公司大多属于“父子体制”，从而使得开发商在小区中仍具有相当的势力。当然，也有一些开发商专门在小区保留一些房屋单元和产权部位，以便维系其在小区的影响力和利益经营。

3. 新兴社会力量的兴起

当住房从“福利”转变为“商品”，一个新的社会群体，即业主群体也由此诞生。所谓业主，就是房屋的所有权人。作为一种新型的身份，业主通常被称之为“有产者”¹或者“有房阶级”(housing class)²。同时，作为改革开放的极大受益者，业主群体属于典型的中产阶层，并因而成为中国社会稳定重要基石。随着《物业管理条例》和《物权法》的颁布和实施，业主的法定身份获得了正式确认，并被赋予了相应的权利和义务。作为业主，一个基本的权利就是成立业主委员会，监督物业公司，实现社区自治。随着业主委员会的成立及其开展的大量维权和自治活动，业主群体作为一股新兴的社会力量开始日渐凸显，并

1 史云桐：《有产者的抗争与社会的生产——B市业主维权的类型研究》，清华大学博士学位论文，2008年6月。

2 沈原：《走向公民权——业主维权作为一种公民运动》，载沈原著《市场、阶级与社会——转型社会学的关键议题》，北京：社会科学文献出版社，2007年。

成为我国城市社会结构的一个重要组成部分。正如芮德 (L. B. Read) 所言, 中国住房制度的改革历经二十多年, 但其潜在深远的政治后果只是最近随着新建小区业主委员会的出现才表现出来¹。正是随着业主委员会的大量出现, 业主维权运动开始进入一个迅速发展期, 并带来了城市基层社区政治生态的深刻变革, 有论者甚至将其称之为一种“有产者的革命”²。

通过以上三种基本力量的分析, 可以发现, 住房私有化改革之后的中国城市社区已经由先前单一化的权力主体转变为多元化的治理主体, 即以街道、居委会、建委为代表的国家治理力量, 以房地产公司和物业公司为代表的市场治理力量, 以及以业主委员会为代表的社会治理力量。这三种不同治理机构和力量在微观社区层面的互动关系及其不同组合, 构成了城市社区管理的不同形态。

二、日常生活的政治

都市住宅形态的演变, 基于商品住宅私人产权诞生的业主群体, 以及各种各样的人群为维护自身居住权利而蔓延开来的都市运动, 最直接地映射出转型期日常生活的政治。

衣、食、住、行本是最基本的物质生活内容, 私人的居住空间理应属于私人生活领域, 但是在当前体制下, 居住却日益被涂抹上政治的色彩。居住和与居住有关的活动不再仅仅是个人日常生活的微小实践, 而是往往直接演变成一种政治行为。不同的居住形态所反映的是

1 L. B. Read: "Democratizing the Neighborhood? New Private Housing and Homeowner Self-organization in Urban China," *The China Journal*, January 49, 2003, pp.31-59.

2 邹树彬:《城市业主维权运动:特点及其影响》,《深圳大学学报(人文社科版)》2005年第5期。

居民不同的体制身份、社会地位和资源来源，其背后的根本问题则是权利问题，因而归根结底是市场、国家与公民的关系问题。

（一）日常生活与公共生活

居住，不仅是居民日常生活的一项基本内容，而且还构成日常生活得以展开的物质活动基础。住宅是人们赖以栖息和生存的最重要的“物质实体”，在人们生活不可或缺的物质实体中，住房可能是体积最大、价值最高、对于人的庇护性最强的实体，甚至可能陪伴人的终生。因而，住宅也就自然而然成为人们展开生活、培育家庭、建设家园所必需的空间载体。

正如阿伦特所指出的，每个人的存在都展现在两种生活领域中，一个是私人生活领域，另一个是公共生活领域¹。前者是满足个人生活的需要和由欲望所驱动的领域，家庭生活以及个人独有的、仅仅关涉自己生活的事务都属于私人领域；后者则是通过追求公共福祉、维护公共利益而表现的公共行动领域。这就是说，日常生活以家庭生活为基点来展开，并构成主要的私人生活领域。但是这种私人生活领域本身也具有向公共领域转化的潜能。

通常而论，家庭生活是非政治的，公共生活则是政治的。政治就表现在公共性中。公民对公共生活的关注通过公民行动而表现，这就是思、言、行。在公共领域中的思想、言说和行动表现了公民个人的公共精神。实际上，公共生活空间是每个人自我展示的空间，而自我展示的方式是通过公共的思想、言说和积极的行动来实现的。² 公民对

1 汉娜·阿伦特：《人的条件》，竺乾威等译，上海：上海人民出版社，1999年，第18页。

2 汉娜·阿伦特：《人的条件》，第42页。

公共事务的理性的自由讨论和公开言说是公共领域存在的条件和表征。

对每个人而言，正是公共生活的长期熏陶和滋养，才使得他们的公民性（civility）获得发展和提升，从而建构起一个具有高度自治意识和自治能力的日常生活领地。这种日常生活领地通常也成为人们抵制体制“殖民化”的主要源泉。正如哈贝马斯所言，“系统对生活世界的殖民化”是现代社会所面临的一个重大的理性化危机。¹在当代西方社会，唯有重建日常生活世界才能使现代社会朝着更加健康的方向发展。

就中国社会而言，新中国建立之初的政权是一个全能主义的政府，力图实现对社会的全方位控制，居民的衣、食、住、行都由国家负责提供和管理。城市通过单位制度、农村通过人民公社制度，有效地实现了对城乡社会的高度支配。从而，在我们的国家中从一开始就少有真正的私人生活领域。随着后续一系列政治运动的展开，居民的日常生活被进一步政治化，充满了意识形态的渲染并受其裹挟，到“文革”而至其极。那时，真正意义上的日常生活，即人们自组织的社会生活不复存在，政治话语渗透到家庭最为隐秘的领域。改革开放之后，随着“自由流动资源”和“自由活动空间”²的出现，中国民间社会得以稍稍成长，居民自组织的日常生活才逐渐获得了较大的空间。虽说这种生活空间是在市场化改革中由国家主动释放出来的，但国家从来没有放弃对它的控制权和主导权。不难发现，改革开放之后的城市基层结构，一方面显现出社会自我发育的某种迹象，另一方面则是基层国家政权建设的日益增强。这表明，无论是改革前，还是改革后，中国社会背

1 哈贝马斯：《交往行动理论》，洪佩郁等译，重庆：重庆出版社，1994年，第205页。

2 孙立平：《自由流动资源和自由活动空间——论改革过程中中国社会结构的变迁》，《探索与争鸣》1993年第1期。

景下人们的日常生活始终弥漫着国家权力的渗透、构造和控制，从而使得人们的日常居住生活变成了一种国家事务，并成为国家治理的重要内容。

其实，日常生活作为国家治理的一项重要内容不足为奇。问题的关键在于，改革前后国家对日常生活的治理形式和逻辑发生了怎样的变化。从宏观层面来看，有论者指出，中国改革开放三十年以来，经历了一个“从总体支配向技术治理”¹、从“直接治理向间接治理”转变的过程，并呈现为一种“治官权与治民权分设，上下分治的治理体制”²。就城市基层社区而言，改革以来的一个基本发展趋势是要求从行政管理型向居住自治型的转变。

在我们看来，转型期家庭生活的政治化及其演变呈现出多种表现，而住房商品化改革之后所出现的城市新建居住小区正是一个重要类型，它集中代表了一种新型公共空间的出现，意味着社会基础关系结构的转型³。在这种新型公共空间里，业主自己组织起业主大会并推选业主委员会，主动参与涉及他们公共利益的公共事务，而参与公共事务的讨论以及讨论场所的存在，正是公民社会的主要特征。因此，业主委员会的公民社会性质应当是无可置疑的，在其目前的发展阶段上，我们至少可以将其称为“住宅社区的公共领域”⁴。值得指出的是，这个新兴的市民社会的公共领域与旧式单位大院的公共性有着根本的不同，后者服从的是单位政治的逻辑，在单位制度序列中的个人和家庭生活

1 渠敬东、周飞舟、应星：《从“总体支配”到“技术治理”：基于中国30年改革经验的社会学分析》，《中国社会科学》2009年第6期。

2 曹正汉：《中国上下分治的治理体制及稳定机制》，《社会学研究》2011年第1期。

3 张静：《培育城市公共空间的社会基础——以一起上海社区纠纷案为例》，《上海政法学院学报》2006年第2期。

4 夏建中：《中国公民社会的先声——以业主委员会为例》，《文史哲》2003年第3期。

很难逾越工作情境里那些约定俗成之规，而自由居住时代的购房者所挑选的小区性公共领域，则是布尔乔亚的公共乐园¹。当然，这种公共乐园并不意味着它能自然而然地成为一片净土，市场和国家治理之手仍会频频出现，并给业主们的公共生活带来重大变数和深刻影响。这背后其实涉及中国社会日常生活的根本特性。

当然，时至今日，从行政管理型向居住自治型的转型过程尚未完成；相反，随着中国社会各种利益矛盾冲突和群体性事件的日趋频繁，国家进一步加强对基层社会的管控以实现其维护社会稳定的目的。从中央层面来看，《物权法》、《物业管理条例》和《城市居民委员会组织法》（1989）等一系列法律法规的颁布和施行，从制度层面赋予了基层城市社区广阔的自治空间，让业主通过民主选举居民委员会、业主委员会进而实现自治的有效治理。但是，这种制度权利在实际运作过程中却常常会遭受到来自体制力量的严重挤压和宰制，而诸如“一票否决”、“零指标”等政绩考核指标的设置更成为悬在基层政府头上的一把“达摩克利斯之剑”，使得基层政府不得不将“维稳”作为其第一要务。这也就造成所谓的业主和居民的自主生活常常被笼罩在权力的监视和管控之下，甚至会频频遭遇权力的直接干预和打压。在此意义上，对普通业主而言，所谓的日常居住生活就不再仅仅是一种简单的个人事务，而是一种需要与国家权力不断打交道，进而相互冲突、斗争和博弈的公共生活。换言之，这种日常居住生活已然构成中国社会背景下政治生活的独特形态。

1 麦翟：《自由居住时代的小区政治》，《二十一世纪经济报道》，2003年2月13日。

（二）社会转型与居住的政治

当居住和生活变成一种国家事务，并成为国家治理的基本内容时，居住就因此获具政治的含义，即“居住的政治”。这种新型的政治形式，虽然不同于正式的国家政治，却与国家本身有着密不可分的天然联系。斯考切波认为，国家作为一种组织制度系统，是一个自主的行动主体，也有自身的利益追求和偏好¹。国家的策略和行动不仅构成了居住政治的重要源泉，而且直接塑造了居住政治的表现形态。

随着住房制度改革的全面展开，中国城市社会正经历着一场深刻的“居住革命”。一时间，“居住改变中国，民主从社区开始”成为人们耳熟能详的一句话。

那么，居住究竟如何改变和塑造人们的生活呢？从最为直观的层面来看，相较于改革之前的居住形态，无论是房屋的内部结构还是居住小区的外部环境都有了极大改观，人们的居住需求和居住品质得到了前所未有的满足。居住的物质性满足，也使得人们对精神生活的品质提出了更多、更高的要求。这种从个人物质生活向公共精神生活的转变，正是建立在居民成为住房主人这一基础之上的，也就是说，当住房成为一种私有财产时，实际上也就打开了通往公共生活之门。正如阿伦特所言：“占有财产意味着握有一个人自身生活的必需品，因而潜在地成为一个自由人。……私人财富成为进入公共生活的前提条件。”²一个人在拥有了自己的财产之后，才可能形成独立的人格、自主的表达意识，才可能积极关心自身的利益并参与公共讨论。

同时应当看到，当居住空间从国家的紧密控制滑向市场的自由选

1 斯考切波：《国家与社会革命》，何俊志、王学东译，上海：上海人民出版社，第30—32页。

2 汉娜·阿伦特：《人的条件》，第49页。

择,它就成为私人的竞技对象¹。与计划经济体制下单位公房截然不同的,住房商品化改革之后出现的新建居住小区正是一种以私有财产为核心、以共有财产为纽带的利益共同体。这里既是平凡庸碌的日常生活中心,也是各种利益、矛盾、冲突、斗争、博弈得以展开和进行的“战场”和“操练场”,个人会有意无意地卷入公共事务和公共利益之中,从而使得个人利益与公共利益紧密地联系在一起。由此可见,住房的意义已经远远超越其本身的居住功能,日渐成为中国公民社会发育和成长的一块沃土。

1. 不同的居住格局与身份政治:住房地位群体的形成

在改革之前,中国城市社会的居住格局在总体上呈现为两种基本形式:传统街区和单位住宅区的并存,其中单位住宅区占据绝对的支配地位。街道社区,大多是1949年之前就存在的传统私房社区,在计划经济体制下主要由街道办事处和居民委员会负责其辖区管理;单位社区,则是1949年之后社会主义工业化时期大量兴建的,其在形态上表现为居住与工作场所的高度重叠。前者体现了街道权力的延续和渗透,后者则体现了单位权力的空间化,由此形成的居住格局实质上反映了当时国家试图通过单位及其辅助机构街居系统实现对社会全方位管控的目的。住房改革之后,除传统的私房和单位房之外,出现了大量的其他住房类型,从而形成了一种居住形态多样化的发展趋势。不同的居住形态反映了国家不同的政策安排,比如:商品房小区是一种完全市场化运作的产物,主要是针对经济收入较高的群体;经济适用房和两限房,既体现了一定的市场化运作,同时又带有特定的政府保

1 汪民安:《居住空间的重要性:家庭的空间政治》,新浪读书,2009年3月11日。

障色彩，主要面对的是城市中低收入群体；廉租房，是政府住房保障制度的直接产物，主要针对城市特困户群体；拆迁安置房，是城市化过程中国家为实现城市更新而带来的直接产物；城中村，是社会转型期我国城乡二元体制在居住空间上的一种集中反映。这些不同的居住格局反映了改革以来国家通过一系列政策安排和组合，对人们居住生活的重新布局和建构，也因此形成了不同的居住群体，以及不同的身份政治¹。住宅成为当代城市社会分层的重要标志。

2. 不同的产权性质：居民与国家的不同关系

在住房改革前后，我国的住房经历了一个从“福利”到“商品”、从“公产”到“私产”、从“单位分房”到“个人购房”的转变过程。在计划经济体制下，我国实行住房公有制，住房统一由国家和单位建造好后分配给职工来使用，收取一些象征性的租金，房屋的维修和管理也由房管部门和单位后勤来负责。在这种体制下，房屋属于国家所有，职工只是租赁使用者，房管部门则代表国家来行使管理权，从而国家与居民之间体现为一种管理与被管理的关系。住房商品化改革之后，从总体上，房屋开始成为城市居民最大宗的私有财产，由此也就“第一次产生了1949年后的不动产私有者群体”²。住房私有产权制度的确立，意味着国家与居民之间形成了一种新型的法律契约关系，居民作为一种权利主体具有了相应的独立自主性。同时，房屋的管理和维修引入了专业化的物业公司，房屋管理者与居民之间的关系从先前的“管理者与被管理者”关系转变为市场条件下平等的合同主体关系。

1 王汉生、吴莹：《基层社会中“看得见”与“看不见”的国家》，《社会学研究》2011年第1期。

2 夏建中：《城市新型社区居民自治组织的实证研究》，《学海》2005年第3期。

不过，需要指出的是，由于现阶段我国房产业法规的相对滞后和房地产商利益集团的强势垄断地位，物业管理在某种程度上仍然大量沿袭了计划体制下的房屋管理习性，并没有真正实现市场角色的有效转换。换言之，房改后的物业管理领域既不是一种行政运作，也不是单纯的市场/法律运作，而是一种复合式的“政治经济运作”¹。此外，我国住房改革的阶段性特征造成了在住房私有化总体趋势下产权形态的分化，即使是私有产权内部也存在完全产权、部分产权、有限产权之分，其所塑造的居民与国家之间的权利关系也有所不同；而且，随着房价的迅猛增长，民众普遍面临住房困难的问题，具有福利保障性质的住房应运而生，从而再造了市场经济条件下公有住房产权的独特形态。

3. 不同的居民组织：面对居住生活的多种制度安排

住房商品化改革，不仅极大地改善了城市居民的居住环境和条件，而且也开启了新的居民组织生活形式，即促成了中国社会真正的民间自治组织——业主委员会——的诞生。业主委员会的出现，给中国城市基层社区注入了一股强劲的新鲜血液和活力，形成了居民委员会和业主委员会同时并存的基层群众自治格局。虽然居委会和业委会都是基层群众自治组织，但是两者的权利基础及其自治性质却截然不同。前者，依托于居民的居住权而产生，并有《城市居民委员会组织法》作为法律保障，但在实际运作过程中大多沦为基层政府权力的末梢，居民自治色彩大打折扣；后者，则来源于居民的房产权，并有《物权法》和《物业管理条例》作为法律保障，而且它是真正通过民选产生的，民主自治性质十分鲜明。同时，值得指出的是，业委会的出现也带来

1 张磊：《业主维权运动：产生原因及动员机制》，《社会学研究》2005年第1期。

了居委会自身的深刻变革。一方面，为便于业委会的自治，业主开始积极参与居委会的选举，不仅使得居委会的选举过程更加依法和合法，而且有力推动了居委会向真正的自治组织“回归”；另一方面，业委会的发展和壮大，实际上挤压了居委会的生存空间，削弱了居委会的管制权威，也使得政府更加注重居委会人员素质和工资待遇的提高。此外，虽然居委会和业委会都是由政府推动设立的，但政府对两者的态度和认知却迥然有别。一位政府主管官员曾形象地比喻道：居委会是政府的“亲儿子”，业委会则是政府的“干儿子”。因而，也就不难发现，政府对于两者的制度安排及对其支持、庇护和依靠的程度就大相径庭了。一个鲜明表现就是，针对居委会的成立和换届选举，政府不仅成立专门的指导工作办公室，而且给予专项经费保障；而业委会的成立和换届选举，不仅没有任何经费来源和保障，而且即使业主千辛万苦选出来之后，还常常遭受政府不予备案的难产。

总之，与人们通常将居住和日常生活视为私人的、非政治性的事务不同，我们在这里更多地强调其在社会转型期前后所具有的政治性的层面。在我们的体制下，居民的日常生活总是被涂抹上政治的色彩，不过时重时轻而已。住宅商品化的进程并没有彻底改变这种状况，不过，它毕竟引入了新的政治要素，这就是“业主”群体正在其住宅私人产权基础上生产出来的公民社会。商品房住宅小区及其业主群体发动的维权运动，正在构造和培育中产阶级公民社会的微观基础。

三、维权行动——私人生活空间的公共转化

伴随着住房商品化、单位居住逐渐被社区居住替代的住房制度改革过程，围绕着占据人们生活比重最大的居住利益，不同利益主体之

间的社会分化与利益博弈日渐浮现并趋于显著，而这一利益博弈和社会抗争过程鲜明地体现着中国社会转型过程中国家、市场、社会之间复杂的互动关系。居住，这一私人生活空间不仅由于前述的身份政治而具有了政治内涵，而且因为利益的保护和利益诉求的表达，促使公民权利意识的觉醒与公共生活的形成，公民的意识与公民的有组织行动当然构成政治生活的重要内容。

概括而言，围绕着住房利益进行的作为都市运动的社会性抗争有以下几大类型¹：

城市扩张过程中失地农民分散化的抗争。在城市化过程中，农民因土地、宅基地被征用，虽然在身份上转为居民，但损失了重大利益，许多人还失去了生计来源。他们大多以个体化、分散的方式进行抗争，包括上访、诉讼、谈判，也有绝食、自杀、身体冲突等激烈的行动；通常上访和诉讼是采用得最多的两种抗争方式，但是殊途同归，无论是持续不断的法律诉讼还是经年累月的典型性上访，问题都没有得到真正的解决。

被拆迁户个体化、日常化与集体化的抗争。主要包括旧城“危房改造”与城市建设过程中，被拆迁户就房屋产权、产权主体、平等交易、补偿数额、可持续生计、利益表达等权利而采取的行动。大量被拆迁户在这一城市重建中遭受重大利益损失，更有许多人在非法强拆中家破人亡，居无定所，生计无着，利益损失巨大。他们的抗争形式包括个体化的上访、诉讼、街头抗议，也有许多走向松散的网络化集体行动，如集体上访、联署公开信，甚至达到万人诉讼、万人举报的规模；而

1 关于都市运动的种类可参见毕向阳：《从“草民”到“公民”——当代北京都市运动》，清华大学博士学位论文，2006年，第40—54页。

无论采用什么形式，他们最终几乎都会发现症结在于剥夺者违法违宪、行政干涉司法、公民权利无保障等体制问题。就此而言，他们的维权已经超越了具体的个人利益，而上升到公民财产权、诉讼权等基本的公民权利。

各类私房主争取私有产权的抗争。这类抗争本可以包含在上述一大类中，之所以单独提出，缘于这类私房主有着更为明确的产权意识和法律意识。这一群体主要包括“标准租”房主和“经租”房主两个抗争群体：他们都是1949年以前在B市城区拥有房产的户主，也是半个多世纪以来不明不白地丧失了私有房产、成为历史遗留问题受害者的市民。按照官方的定义，标准租私房指的是，“文革”前由个人出租的私房，“文革”初期由房管理部门接管，“文革”后落实私房政策带户发还产权，并且执行政府统一规定租金标准的城市私有出租房屋。房主必须接受房管部门统一规定的租金标准¹。“经租房”是比“标准租”更为复杂的一类，所谓“经租”意为经由国家统一租赁的意思。从1955年社会主义改造运动开始，国家先后数次下发文件，提出：对私人房产改造的形式是由国家经租，即国家进行统一租赁、统一分配使用和修缮维护，并根据不同情况，给房主以合理利润²。

这两类私房主在新世纪的城市扩张中都遭遇到房屋产权被不明剥

-
- 1 “文革”之初，在铲除私有制的政策下，私房主“主动”将私房交公。当时北京市接管了北京几乎所有的私人房产，按照一份资料的数据，共51万多间，相当于解放前北京市全部住房面积的三分之一以上。其中，有8.2万多间被各机关、企事业单位及职工占用。参见毕向阳：《从“草民”到“公民”——当代北京都市运动》，第232—237页。
 - 2 具体做法是出租房屋够15间或总面积达225平方米以上者都须交由国家经租，房主按月可领取房租20%—40%的租金，同时留有一定面积的自住房屋。参见毕向阳：《从“草民”到“公民”——当代北京都市运动》，第272—278页；姜赟：《产权界定的权利实践——以经租私房主的维权活动为个案》，清华大学硕士学位论文，2006年，第1—8页。

夺、侵占，拆迁补偿拿不到或不合理等等一系列被侵权现象，而他们的抗争都有一个从个体走向集体的过程，也是学法用法、依法抗争的理性过程。其主要方法包括：到有关部门上访、申诉和谈判，申请行政复议并推动政策改变；司法诉讼；申请结社游行等。行动虽促成了一定的积极结果，如“标准租”房主获得了腾退的房子和土地使用公证，但大多数“经租”房主的维权仍处在旷日持久的相持中。

文化人士保护文化遗产的行动。指文化精英以其独特的方式参与到旧城保护中，他们对地方性的建筑文化遗产深怀热爱，对被拆迁的居民也充满同情，他们通过自己掌握的文化资本为自己维权和帮助这些居民，通常采用联名上书、联系媒体和有关权威专家甚至致函世界遗产大会等方式，为传统建筑文化保护奔走呼吁，构成当代都市运动中颇为独特的一类。

各类业主维权运动与社区自治活动。主要指新建商品房小区的业主为保护合法产权和服务质量而进行的维权运动，起因包括业主与开发商的矛盾——如就房屋面积、质量、擅自更改规划、产权证、售后服务等产生的矛盾；业主与前期物业之间的矛盾——涉及物业费、物业服务质量、更换物业、公共空间产权等；业主与政府有关部门的矛盾——通常与开发商、物业公司的矛盾相互缠绕纠结，政府偏袒开发商和物业公司、不作为或者以行政权力干涉业主自治权利等。业主以各种方式维护自身权益的社会性抗争，构成当代中国城市社会转型过程中的重要现象，也成为因保护共同利益而形成新的社会组织、社区认同、社区自治的积极尝试。

在上述各类维权行动中，我们将关注的重点放在城市老住户的抗拒拆迁行动、新建商品房小区各类业主维权行动、社区自治暨业主自组织的建立与努力三个方面。居住和居住空间原本属于私人生活领域，

围绕着有关居住利益的活动也并非政治活动；然而，正如阿伦特在《人的条件》中所指出的，相较于劳动和工作，行动处于“人的条件”的核心位置。行动是政治的真正核心所在，只有它能够成为反抗政治恐怖和一切政治上的恣意妄为的堡垒，也是唯一体现了“人天生是政治动物”的人类活动模式。行动表现了我们最高的潜能和可能性、独特性，通过行动我们方能被他人感知，并参与超越于我们自身的事务中。在阿伦特看来，行动是至高无上的人性的形式，没有行动的生命“简直是死寂一片，它不再是一种人类生活，因为此时人不再生活于人与人之间”¹。从阿伦特我们得知，积极生活才是真正意义上的人的存在；行动与言说的人才是自由的人。

维权行动的政治意涵还在于其公共性。阿伦特认为，行动根植于人的多样性和独特性，而通过“言”与“行”的展示，我们得以进入人类世界这个“公共领域”（polis）。公共领域与行动彼此交织、相互依存。公共领域是行动和相互交谈的场所，言与行（word and deed）是创造公共领域的能力，这是一个自由的领域，一个“真正的人”的领域。阿伦特进而指出，“极权主义的问题不在于政治的扩张，而在于政治的消亡，那些在自然的、政治的或者经济的‘规律’面前无所作为或者随波逐流的人，是在放弃自由的可能性”。正是由于没有政治自由就不可能有真正的公共生活，阿伦特才会赞美雅典城邦，认为其特殊意义在于，“由于雅典人在一起行动和说话，雅典成为一个人民的组织”²。

就居住的权利而言，身份的政治仍然是被动的，是社会结构安排的结果；唯有为权利而进行的表达与行动才是积极生活，也才是真正

1 汉娜·阿伦特：《人的条件》，第3—16页。

2 汉娜·阿伦特：《人的条件》，第57页。

的政治。政治生活的公共性在于，公民的参与有赖于人的政治自由，也实现了人的政治自由。我们从居民和业主维权行动的社会性、从他们以法律为依据的正当表达中，可以看到抗争行动的政治本质。

（一）行动相对于结构的优先性

“政治机会结构”是研究集体行为与社会运动的重要理论概念，旨在通过结构分析说明集体行动得以形成的条件、时机和动力。然而在中国特定的制度背景与社会环境中，维权的“机会结构”和行动空间颇难出现。正如我们在研究中发现的，维权的集体行动者们面临着“双重的不可能性”¹：一方面是原子化的、孤独的、脆弱的个体；另一方面是高度强制性和细密化的结构压力。无论是个体的还是集体的行动，无论是“合法抗争”还是“依法抗争”的过程，维权者都接近于与规则制定者玩一场与虎谋皮式的游戏。通过利用体制话语和种种策略进行利益博弈，他们或许可以将强势的资本与权力逼上有法不依甚至公然违法的境地，通过法律途径，他们或许可以使作为文本的制度与实践的制度之间的距离更加突显，然而在现实中，维权行动还是大多以失败告终。这是否意味着行动者在制度结构中无可避免地只能是失败者？我们需要指出的恰恰是，在看似功效甚微的实践中，行动乃具有更为重要的作用，其能动性体现在不断地触碰、试探结构的边界，在狭窄的缝隙中扩大空间，在厚实的压迫中开辟缝隙。与此同时，作为行动者的主体性也是在抗争实践中生成和型塑的，不同的抗争主体，其主体意识的形成各具独特性。

亚伦·杜汉（图海纳）的行动社会学与社会运动理论就此提供了

1 毕向阳：《从“草民”到“公民”——当代北京都市运动》，第82页。

有益的启示，他在《行动者的归来》一书中指出：以一种对社会生活的特定分析模式而建立起来的社会学，曾经更多地注重社会系统整合的条件和形式，强化了系统分析与行动者分析的对应性，并由此稳固地盘踞在制度（institution）与社会化（socialization）这两个互补概念上。然而，当现实中社会行动者与社会不再完美地对应，反而互相冲突时，社会突然又陷入危机当中（杜汉，2002：89—91）。杜汉强调要避免掉入两种幻觉：一是将社会行动者从社会系统中抽离出来加以分析；二是去描述一个缺乏任何行动者的系统。前者把社会化约为市场，后者则是功能论的极端形式（杜汉，2002：92）。杜汉批评这种被自然而然地定义为研究社会的古典社会学，质疑把秩序与运转、把现代性与社会组织等同的做法，其造成的后果是社会行动毫无立足之地。一个人愈是探究社会，就愈是忽视各种社会行动者；行动者只能被视为依其社会系统中所处的位置而应具有某种属性的人：他们的行为是依彼此角色之间的对应程度来解释，或根据社会的各种价值、规范和组织形式之整合程度的强弱而得到说明（杜汉，2002：101—103）。

简而言之，杜汉之所以呼唤行动者归来，是基于他对只见社会系统而不见人的强烈不满，这种社会研究将行动者置于社会结构中被动者的位置。

围绕着居住利益的抗争通常很少具有政治性，但是这种利益之争在实践过程中势必唤醒行动者的权利意识，以及对制度文本与制度运行实践之间距离的感知。行动过程会使他们意识到自身的社会位置，也有可能改变其结构性位置。而无论抗争的结果是成是败，这一过程都会通过社区关系和记忆留下某些印迹，产生比抗争过程本身更久远的社会性效果。在此意义上，行动者及其行动正在改变着当代中国城市的基层社会生活。

以“万人诉讼”运动为例，它最为重要的特点之一是其行动主义的取向。面对自身权益受到侵害，被拆迁户敢于积极行动起来，形成集团形式，利用法律和法制的渠道表达自己的声音，维护自身的合法权益。这种集体维权的行动已经超越了“日常抗争”，也超越了“词语战争”，而诉之于构成典型的“公开抗争”的形式。当然，能够实现这一点，在于万人诉讼始终坚持着理性的、依据法律维权的形式。无论是行政诉讼还是集体举报，都是如此（毕向阳，2006：314；施芸卿，2007）。这一公开的、集体的依法抗争成为建构抗争合法性的重要策略，也在原本不存在空间的结构中开辟出一个抗争的空间。

在抗争过程中走向团结，以行动推动政策改变，在这方面，“标准租”私房主的维权运动提供了一个标准的依法抗争案例。他们的特点之一是始终沿着法制的轨道争取自身权益，例如以行政复议促成相关规定的改变。一些私房主维权获得一定的成功也与权力结构的特殊性有关，与其他城市相比，B市有其特殊性的地方，这就是中央和地方两级政府共存的格局，不同层级的政府机构之间存在的距离和不同的利害关系，有时为这些维权者的维权行动提供了一定的余地，而形成了一种“抗争的政治空间”：行动者在抗争实践中，充分利用国家体制内不同层级和不同部门之间的结构关系，最大限度地争取自身权利的实现。“抗争的政治空间”还表现在行动者对压制抗争与维持社会稳定之间张力的利用上。由此人们看到，正是在B市这个权力最集中的地方，产生了规模最大的都市运动（毕向阳，2006：370）。

行动者以法律为武器，甚至努力以行动促成法律法规的改变，既是出于策略性考虑，也同时体现出行动者的公民取向。这也可以看作对维权运动而言的一种特殊的“政治机会结构”（陈鹏，2010；刘月雯，2010）。行动过程不仅已经或可能导致相应政策甚至法律法规的改变或

调整，而且有组织的行动蕴含着改变结构的力量，并导致社会的生产与制度的变革。

（二）从维护产权走向要求实现公民权

居住的政治含义还表现在维权者从对物质利益、财产权、服务等诉求向公民权诉求的延展过程。

研究发现，新建商品房小区业主对自身房屋产权的维护和抗争是一个走向公民权的实践过程。若从社会学视角观照产权界定的实践形态，会发现产权并不仅仅是标示占有关系及其他关系的抽象符号，而是一个实践的、动态的、循环往复的界定过程。正如沈原所指出的，当业主从空间性和社会性上界定自己的产权时，他们也就从两个层面上开始建构马歇尔（T. H. Marshall）意义上的“公民权”（citizenship）范畴：一个层面是民事权，主要表现为业主占有财产和缔结有效契约以及诉诸司法审判的维权实践，并且在产权形态的基础上被建构成形；另一层面是政治权，主要表现为业主在社区层次上按照民主程序选举业主委员会，创建社区自治的民主机制（沈原，2007；Marshall，1992：8）。将业主维权运动提升到公民运动的高度来进行分析和研究，“从产权走向公民权”这一重要理论命题的政治意义显而易见。

从学理层面对业主维权的概念内涵进行深入解析，是要回答“业主维权到底维的什么权”这一问题。研究表明，业主维权所维护的权利从理论范畴上主要表现为三个基本层次：即建筑物区分所有权（“物”权）、社区自治权（“治”权）和公民权（“人”权）。这三个基本层次不仅代表了业主维权的三种基本形态，而且也呈现出业主维权的三个发展阶段，这是一个逐步生长和升华的动态过程。同时，对现有业主维权研究成果的系统梳理，有助于进一步明确不同理论视角的聚焦点

及其贡献和局限，而更深入的研究，或许可以将其纳入“公民的形成”、“中产阶级的形成”和“社会的形成”三个框架之中（陈鹏，2009）。

在维权的实践过程中，行动者的权利意识是在一定的组织动员和逐渐形成的社会网络中建立的，在各种类型的维权群体中存在着不同层次和不同程度的权利意识：包括从具体的土地使用权、房屋产权、公共空间使用权和收益权，到更具普遍性的表达权、团结权等公民身份与公民权利的意识。维权行动者不仅为自身的合法权益而抗争，而且在抗争过程中学习如何界定私权和公权的边界，如何进行公民正当的理性表达，例如包括私房主在内的各类被拆迁户的上访、诉讼行动。维权实践还有助于行动者学习如何适应一种建立在相互权利基础上的社会自组织和公共生活，尤其在新建小区业主的维权运动中，建立业主组织并与政府组织和市场组织形成制衡关系也是行动的重要指向。

以经租房主的维权为例，他们通过回溯历史和运用官方话语，将自身的苦难与国家和党的宣传口号结合起来，把有关部门的官员逼到一种极为尴尬的情境中；他们也会通过寻找政策法规之间的矛盾与空隙，掌握现有的制度情境中的主导权，例如引入腐败问题，将经租房问题的处理与执政的合法性联系起来；他们也会联合文化精英和媒体来扩大经租房问题的影响及关注面；最后，他们将房屋产权问题中所涉文件提请违宪审查（毕向阳，2006：278—283）。

与之形成对照的是，政府有关部门却往往使用政治恐吓来吓退对阶级斗争心有余悸的经租房主；使用拖延推诿来增加经租房主的维权成本；利用信息垄断优势使得经租房产权原貌难以复原；通过监控媒体消弭经租房主维权活动对政府的负面影响；通过政策干预法院的司法独立，无形中剥夺了经租房主的诉权，使得自己在合法性上立于不败之地；应用诉诸道德伦理的软治理技巧，剥夺经租房主的反抗意识；

通过对制度的选择性利用，不断模糊化经租房的产权性质。

在争夺过程中，产权的性质不断地被模糊，又不断地被清晰。各方利益主体依靠各自的力量、资源和策略与各不相同的逻辑，进行着富有智慧的博弈。在这场利益博弈中，产权界定标准的执行过程变成了产权界定标准的选择过程，它遵循的是政治竞争而非法律衡量的原则（姜赟，2006：63）。正是在这样一种错综复杂的维权过程中，经租房主的素质得到不断的成长，可以说他们经历了四种转变：从个体维权转变为集体维权；从要房要地转变为要产权；从追讨个人产权转变为追求集体福祉；从法盲转变成学法懂法用法的公民（毕向阳，2006：298；姜赟，2006：64）。

被媒体誉为“自宪法修订后，B市第一个百姓自发维护宪法尊严，保护财产的壮烈行动”可作为从产权走向公民权的又一例证。事主黄先生的房子在第二次强迁中还是倒在了推土机下，但第一次强制拆迁竟然被宪法和居民的集体行动挡了回去，这在当代城市拆迁历史上大概还属于第一次。这个事件发生在宪法修正案刚刚通过之后，因此其意义更是非比寻常。此事当时在诸多新闻媒体上被热炒。有媒体报道，天安门国旗文化收藏中心的工作人员说：打算把黄先生挂在家门前的国旗收藏进博物馆，因为这是保护私有财产法律颁布以来第一面维护法律尊严的旗帜，尽管在两周之后的强迁中，这面国旗也不知去向。

从当时的情境来看，第一次强拆之所以没能执行成功，主要原因并不在于宪法的力量，而在于黄先生以说唱京东大鼓营造的气氛影响了在场群众甚至强拆人员，形成了一个自发的集体行动。在之后两周的相对平静中，拆、保双方进行着更加仪式化的斗争：“公民合法的私有财产不受侵犯”这句从宪法里摘出的话被放大了写在黄家门口的小黑板上。4月10日一早，有关部门在黄家对面的墙上也贴出了标

语“顾全大局，尽早搬迁”。后来在黄家遭到强制拆迁之后，这个标语上不知被谁又加上了“捍卫宪法，保卫私产”八个红色大字（毕向阳，2006：172）。

概括而言，经济利益与政治权利和文化权利并非互不相关，对经济利益的维护必将导向对政治权利和文化权利的诉求。

（三）身份的转变——从居民、业主到公民

基于对行动者在社会结构中能动性的认识，杜汉倡导一种批判的社会学：在既有的秩序后面看到暴力，自共识中发现压抑，从现代化中找到非理性，并在各种普同原则的核心中看出私利（杜汉，2002：105）。为了避免将社会活动的分析简化为仅仅是对行动者在系统中位置的探讨，杜汉认为，行动社会学把所有的情境视为那些依文化旨向及其社会冲突而定位的行动者之间各种关系的结果（杜汉，2002：113）。正是在此基础上，杜汉明确指出：私人生活或更广泛的整个文化的领域，在今天正一步步进入政治的领域……“私生活”（private life）比以往更是一种公众事务，更是一种社会性运动的场域和各种冒现的社会冲突的主要议题（杜汉，2002：120）。社会性运动概念的形成基于对下列事实的认识：行动者不仅只限于对情境作回应，他们还实际去开创新局（杜汉，2002：140）。杜汉基于对极权式国家本质的揭示——其主要作用是摧残所有的社会生活并使社会完全窒息——强调社会生产自身的能力。在我们今天看来，这是呼唤行动者归来的政治与学术的双重动力。

作为行动者的业主和居民，在维权过程中经历了从被动者到主体的转变，其主体性是在抗争实践中生成、型塑的；这也是公民意识与公民社会的生产过程。“万人诉讼”，至今已经持续十六年之久，可作

为公民产生的突出案例。一群普通的市民，面对自己合法权利的被剥夺被侵害，以理性、智慧特别是极大的勇气依法维权，“他们没有在漫长的申诉过程中和一系列阻挠与打击面前变得冷嘲，这种态度背后是对国家的热爱和忠诚。他们付出的精力和遭受的压力，已远远超越了个人利益的范畴，他们的勇气和自律精神体现出高贵的公民尊严和不屈的法治信念”（郭宇宽，2003）。

“万人诉讼”和后来的“万人举报”运动除了对城市拆迁过程中不合法的现象产生了一定的遏制作用之外，更为重要的是，在维权的过程之中，锻造出一批勇敢的、理性的、懂法律并具有权利意识的现代公民。与一般的抗争不同，万人诉讼走的是一条依法抗争的道路，除此之外，在抗争维权的过程之中，这些公民根据《宪法》等法律，界定了自己的合法权益所在，并指出了对方行为的违法之处。就这一点来讲，可以说代表了当代中国都市运动的最高水平（毕向阳，2006：370；施芸卿，2006）。

公民的勇气、理性和智慧并非事先具备的，而是在抗争过程中逐渐培育生成的。从普通的业主、居民成长为公民，最明显地体现在两个方面：

（1）在维权抗争的整个过程中，“法”成为贯穿始终的中枢。业主维权在最根本的意义上变成了业主不断学法、懂法、用法、护法的过程，彰显出强烈的法权意识、可贵的公民勇气和民主自治的训练。这表明业主在行为方式和思想意识上从传统的草民向现代意义上的公民的转化。就此而言，当代中国城市业主维权抗争可以认为是业主借助法律将自己变成公民并可能形成阶级的过程（陈鹏，2010）。

以法律为主线的抗争行动构建了“抗争的制度空间”，行动者正是在识别和利用了法律之间、法律与政策之间、法律文本和法律实践之

间的空隙与矛盾，作为抗争的支撑点，通过依法抗争维护自己的权利，同时将对方的行为置于一种非法的境地。由此相关的制度成为一种社会斗争的场域，这才是作为一种抗争实践的“以法维权”的关键和微妙之处。例如，一些以诉讼方式维权的当事人通过援引法律外力量为自身的诉讼能力增加“筹码”，从而改变案件初始状态的双方力量对比关系，此种加码的诉讼策略也成为案件最终能够胜诉的重要原因。而这种诉讼策略的谋划之所以可能，其原因在于中国司法审判制度所呈现的“行政逻辑”与“司法逻辑”之间的张力，在这个过程中，诉讼人不仅仅是司法制度的消极接受者，同样也是建构、影响和型塑司法审判制度的积极行动者（孙湛宁，2009：141）。

力图通过行动影响法律的实践与改变、影响政策的制定与调整，这不仅在维权过程中“推动了中国的法治建设”，而且使无数历经磨炼的普通市民成长为具有法律知识和权利意识的公民。

（2）社会的生产与公共生活的形成。公民的存在离不开公共性与公民社会组织，因而“社会”的问题构成我们观察探讨业主维权和社区自治贯穿始终的议题和线索，研究坚持国家—市场—社会相互关联与制衡的视角；而对于“社会”的分析，则是具体的、实在的、历史的，也就是说，社会的生产并不是完整统一、一蹴而就的，而是具有相当的分散性、片断性、长期性和犹疑、徘徊、模糊等特征，这是一个充满困境与挑战的场域（郭于华、史云桐，2008）。

就业主维权的作用和效果而言，个体行动的微弱与无效是众所周知的。因共同利益、共同诉求而组织起来是必要的选择，在此意义上，行动也是团结的催化剂。如前所述，行动的重要作用之一在于培育出真正的公民，只有经过实践层面的历练才能打造出公民社会所需的基础，与此同时，行动过程也是不断探索制度边界和组织生长空间的过程。

在中国现有的政治体制、制度框架和特定历史背景下，独立性质的“公民社会”的发育面临着来自权力和市场的压力与威胁，而业主阶层自身的局限性也使得社会学意义上的“社会”在中国的发育格外困难。新型的社区自治组织——业主委员会，大多是在维权过程中为有效维权而产生的。虽然在B市的新建商品房小区中成立了业主委员会的尚不足20%，虽然一些小区的业主组织在维权失败甚至成功后即作鸟兽散，虽然在业委会的合法存在、其与作为政府下派组织的居委会和作为市场组织的开发商与物业管理公司的关系、业主的认同等方面面临诸多困境，但毕竟作为新型社会组织的实践已经开始，而有社会组织、有公共生活的公民才是真正的公民。

B市业主委员会协会申办委员会（简称业申委）持续了六年之久的努力，作为公民进行的组织探索，非常有价值。多年来，业申委组织了多次有关社区自治、业委会职能、业主代表大会制度、公共配套设施的权属、前期物业问题等的研习班和研讨会，每年召开业主委员会年会，平时为业主和业委会提供社区建设的各方面咨询，这些活动意义重大，它们不但在实际上帮助了许多业主，扩大了业申委的影响，避免了业委会完全被政府收编的局面，而且还在一定程度上找到了未来的发展方向。这些社区精英开始从启蒙意识和社区理念形成过渡到指导行动，他们意识到行动的重要性，也意识到对于普通业主来说，一个再好的制度如果不进入运作过程，也是毫无意义的。

对业主组织的研究表明，所谓公民社会组织发展过程的两条道路，即市场化（marketization）、政府合作化（incorporation）和独立化社会是一个较为普遍的现象。可以说，在中国特有的制度背景下，每一个社会组织都或多或少面临着两条道路的选择（刘月雯，2010：82）。

回到行动者本身，在杜汉看来，行动者的意识和行动者所处的环

境都不能代替行动本身，行动，才是社会学分析的核心所在。

杜汉赋予新意的两个重要概念，其一是历史质（historicity），原指社会现象的历史性质，但杜汉将其视为一套文化、认知、经济与伦理模式的组合。依此组合，一个集体可设定其与环境的关系；显示社会的统整，不再是依其内在运作的规则，或其在漫长进化路途的位置，而是根据其生产自身的能力。也就是说，历史质并非一套稳固安置在社会核心里的价值；它代表一套措施（instruments）、一组文化旨向，而社会作为也透过它而得以落实。其二是制度，它在今日不再意味着何者被建制，而是意味着何者来建制——它是个机制（mechanism），文化旨向正是透过此机制而转化成社会作为。在此种意义下，所有的制度都与政治有关（杜汉，2002：162—163）。

杜汉所称的“主体”就是个人（或集体）成为行动者的建构过程，它透过参与由生命经验所充实、所认定、所重新解释的一种自由而形成；它更把看起来是文化遗产或社会定规的种种既存注入了自由（Touraine，1997：1—15）。职是之故，民主“必须以主体的政治为定义”（Touraine，1996：329）。民主生活的实现更必须以主体的日常生活、民主实践为基础、为条件（丘延亮，2002：39）。

从行动的政治性和行动社会学的视角来看，居住是最重要的生存基础和生活内容，维护合法的居住权、房屋产权，就是保护作为生存权的人权。因而，维护自己的合法居住权并追求社会公正，对于公民而言就是最大的政治。社会权（社会经济权利、社会福利与保障权利）的实现是政治的应有之义：人们以保护自身合法居住权的行动去追求好的生活质量，而在实践过程中，人们会发现，这一对物质利益的追求与基层民主、社区自治、社会生产有着密切的关系，围绕着居住的维权实践终会走向政治，其过程和逻辑是：

行动锻造公民；抗争生产社会；维权改变中国。

第2章

都市运动的基本谱系^{*}

随着市场改革的深入以及城市化步伐的推进，当代中国城市正在经历一场深刻的结构转型。城市权力空间的制度基础正在从原有的单位制向社区制转变，各类都市运动也方兴未艾。这些都市运动在其丰富而具体的实践过程中，展示出当代中国国家—社会模式的新的特征。

一、都市运动的实践：抗争空间、组织机制与行动策略

卡斯特（Castells, 1983）通过对都市运动跨文化的比较研究，提出了都市运动的一个经典类型学，包括：以城市空间的使用价值抵制交换价值的集体消费的工联主义；寻求文化认同，以维护、创造来自种族或历史的地方自主文化的社区运动；以及寻求地方自治、区域自我管理的市民运动。这些构成了我们考察当代中国都市运动的一个起点。不过，通过实际的考察发现，当代中国的都市运动抗争实践与卡

^{*} 本章作者：毕向阳，清华大学社会学博士，现任中国政法大学社会学院副教授。

斯特的都市运动类型学只是形似，而本质上存在很大不同。比如，中国都市运动并没有脱离特定的制度框架，也没有与媒体、专业人士和政党形成广泛的联系。这与当代中国都市运动发生在中国社会转型的大背景之下有关。

总的来讲，当代中国都市运动构成了一种重要的跨越单位与市场的“利益的社会表达”形式。当代中国市场化改革的推进造成社会利益的逐步分化，形成不同的利益主体。然而，对于普通社会群体来说，利益的表达却受到限制。单位体制下，利益的表达是与再分配体制下单位对资源的垄断及由此而塑造的个体的行动策略相联系的，构成一种“利益的单位表达”形式。而在都市运动中，原子化的个体利益表达如何汇聚成群体性的社会利益表达？在当代中国的背景下，从各方面来讲，实际上并不具有形成普遍社会联系的机会结构。集体行动面临一种“双重不可能性”：不仅面临着一种奥尔森意义上的内在困境，更面临着外在结构的强力约束。传统单位体制对社会关系的分割，市场化造成的利益分化，助长了集体行动固有的“搭便车”的问题，而特定的制度环境又令集体行动首先必须面对的是建构和继续自身合法性的问题，在策略、组织形态和话语等方面，受到严格的限制。这造就了都市运动的一些独特方面。当代中国的都市运动面临着迥异于西方社会的政治机会结构，如不存在独立的司法体制、不存在多党政治格局、缺乏媒体和中间组织支持等，资源动员和行动空间也十分有限。从参与主体上来说，当代 B 市都市运动是一场草根运动，而且很少有外来者的支持，也缺乏所谓中层组织的介入，几乎完全是市民自身的行动。然而，就城市发展中的诸空间议题，已经涌现出不容忽视的多种抗争类型，有的形式具有持续性并有了一定的文化旨向。这是我们单纯用结构因素所无法解释的。当代 B 市都市运动正是形成于其抗争

的实践之中。

当代 B 市都市运动发生在一个转型社会的制度环境中，其中之一便是国家推行的法制化的社会工程。这既是都市运动的机会结构，也是其可资利用的重要资源。所以可以看到，一方面是国家所倡导的“依法治国”的原则，另一方面是大众抗争的行动者所强调的“依法维权”。随着社会转型带来的机会结构的出现，权利诉求有了一定的正当性，比如宪法对私人产权的承认，当事者可以以所谓合法的方式来表达利益诉求。但需要指出的是，当代都市运动的一个重要特点，乃是法律成为一个可以讨价还价的领域。以法律为主的制度形式构成了“抗争的制度空间”。行动者正是识别和利用了法律之间、法律和政策之间、法律文本和法律实践之间的空隙与矛盾，作为抗争的支点，通过抗争的实践在保证自身行动的合法性的基础上维护自己的权利，而将对方的行为置于一种非法的境地。相关的制度成为一种社会斗争的场域，这才是作为一种抗争实践的“以法维权”的关键和微妙之处。一些市民“依法维权”，要求政府部门“依法行政”，与某些政府部门的违规操作，形成一种具有历史意义的反讽画面。

从机会结构的角度来看，都市运动之所以能够发生，除了具备作为文本的制度的抗争空间，另外还存在着一个“抗争的政治空间”。行动者的抗争实践也充分利用了国家体制内不同层级和部门之间的结构关系，如地方政府与中央政府之间、不同政府部门之间等等。在这一点上，作为政治中心的 B 市有其特殊性。例如，B 市的市民拥有地利的优势，至少在实践中不会遭到“截访”。正是在 B 市这个权力最为集中的地方，产生了规模最大的都市运动，其原因也正在于这样一种权力结构的存在。都市运动与权力的强度和密度并不一定成正比，同时也与权力的结构存在密切关系。

在都市运动中，日常抗争已经不是最主要的形式。一方面，由于面临着切实的利益侵害，触及基本的生存权利，最极端的形式如强制拆迁，日常反抗已经无能为力。所谓抗争已不再是“日常化的抗争”，而是“抗争的日常化”、“公开化”。不过在形式上，当代中国都市运动不同于西方的社会运动，它虽然往往也是集体行动，但以“集体诉讼”和“集体信访”为主。诉讼和信访构成了一种“诉愿的双轨制”。这样的设置赋予制度整体以一定弹性，可以看作当代中国的一种重要治理技术，抗争行动也往往沿着制度铺设的这两个渠道进行。在这一点上，与西方国家的社会运动多采取游行集会等方式存在着显著差异。但这不是简单的社会运动是否“制度化”的问题，对当代中国的大众抗争来说，这只是一种“似是而非的制度化”。因为行动一开始，便带有很强的制度烙印。这赋予了当代中国都市运动在形态方面一种“准制度化的抗争”的显著特征。

当然，对于这种机会结构，不能机械地理解为外在的客观约束，并不是结构直接决定了抗争的方式。结构体现于行动者的行动之中，并通过行动者的策略性的行动再生产出来，它是一定制度的约束下主体策略选择的结果。不同的都市运动类型对诉愿和抗争方式的选择存在着不同的考虑。“走行政还是走司法”，对行动者来说，这是一个十分现实的问题。因为在都市运动抗争实践中，“诉愿双轨制”往往暗含着“司法陷阱”的存在。尤其是在拆迁问题上，实际的情况往往是不予受理或者即使受理也不会胜诉，而一旦受理，也为“行政不干涉司法”提供了理由。这一点也是区分不同类型抗争的重要方面。可以注意到，在抗争方式上理念的不同导致的维权方式的不同，也是形成不同维权群体的重要区分因素。从功利主义角度来讲，上访还是诉讼两种抗争方式未必有高下之分。因为抗争的结果不仅在于行动者策略的高低，

还要取决于制度环境的特性。不同抗争方式的差异性结果，也能反映出当前机会结构的特质和制度的实践形态。

当用“合法抗争”（O’ Brien, 1996）来概括当代中国大众抗争的主要形式特征的时候，实际上存在着一定的悖论。这里的“法”，不单纯是所谓法律，而是一种行动者必须首先面对的合法性问题。既要合法，又要抗争，这本身就是一件实践起来相当微妙的事情。合法抗争类似台湾劳工运动中的所谓“顺法斗争”，主要是一种体制内的斗争，而非法外斗争。合法抗争存在的理由首先是外在机会结构的制约，在一个抗争资源匮乏、行动空间狭小的制度环境中，很多情况下，法律构成行动者可以依赖的底线资本。另外，合法抗争的形成，其前提是存在着一个抗争的行动空间。法律成为一个“有争议的领域”，一个不同社会力量斗争的场域。制度的实践、都市运动合法性的建构与继续，都与这样一个符号空间有关。但需要强调，这并不是从再分配体制到市场体制过渡过程中出现的“体制洞”（边燕杰等，2001）或者新旧体制交替出现了所谓“制度真空”的问题，而是一种制度与实践之间的脱节，或者说一种“名义制度与实践制度的二元化”的结果，这正是当代中国社会转型过程中制度实践的形态特征。这样一种结构成为抗争双方都加以选择性利用的符号化的策略空间、实践的空间，只不过在话语权、解释权，以及在权力结构所处的位置方面存在差异。因此，在理解所谓“合法抗争”的时候，需要打破对法律的形式主义或制度主义理解，回归一种现实主义法学或者法律社会学，通过对相关法律文本的规范性分析来认识当代中国都市运动的制度框架，通过对当代中国都市运动实践的考察来分析制度的实践与抗争的策略，并通过两个过程的比较，来认识社会转型的实践过程。

从抗争的实践来看，合法抗争所争取的是既存制度框架中必须通

过强调与实践才能激活的权利。不过，实践之中的抗争是一个相当复杂的过程。即使是所谓“合法抗争”，也面临着制度实践中设置的种种逻辑陷阱。如在相关的政策法规中，不同层次政策法规之间、制度与实践之间，总是存在着距离，如地方政策法规与上位法的相互矛盾。在极端的案例中，法律只具有象征性意义，如著名的手拿宪法阻挡拆迁的案例。抗争的行动者也充分地适应并策略性地利用了这种结构之间的空隙和符号化的特点。因此，抗争实践之中双方的行动都充满了策略性。在这个意义上，我们有必要从一种关系性的角度或者布迪厄（1998）的场域概念来看待所谓“合法抗争”的问题，探讨抗争实践中复杂的机制和逻辑。

“诉愿双轨制”的存在，体现出对所谓的“依政策抗争”和“以法抗争”进行区分的必要性。集体上访主要是一种“依政策抗争”，行动者沿着制度铺设的轨道，反抗对他们的权利侵害。当然，从我们的考察来看，在这种抗争形式中，行动者基本也是根据特定法律来表达他们的诉求。而“集体诉讼”则主要是一种“以法抗争”，法律成为行动者的主要武器，不仅是一种“弱者的武器”，而是一种所谓“社会公器”。正是在这一点上，体现出行动者策略性的一面，也体现出行动者公民性的一面。不同的抗争形式的运用，主要取决于行动者的策略性选择。经租房和标准租业主的维权是集体上访的形式，而万人诉讼则以集体诉讼作为主要的抗争方式。

因此，关键不在于如何在理念上区分不同的抗争方式，而在于如何对待行动者在抗争实践中的策略选择。与研究西方社会运动不同，分析当代中国社会抗争或者运动，不仅需要关注其机会结构、组织资源和认同建构，更重要的在于行动者的策略和技术。因为在当代中国的背景之下，虽然法制化进程提供了一定的政治机会结构，但是这种结构更多地表现为一种符号化的存在，抗争运动一直需要面对合法性的树立和继续的问题。因此抗争的实践过程非常重要。任何的抗争行

动与社会运动，其诉求必然需要找到抗争的支点，尤其是对于一种带有“合法抗争”特点的形式来说，它之所以首先强调行动要合乎法律的规定，正是因为其面临的首要问题实质上仍然是合法性生产的问题。行动者首先必须解决合法性的问题，才能进一步主张和努力实现自身的诉求。在这个意义上，所谓“依法抗争”、“合法抗争”等形式，都构成一种符号化的资源动员和利益表达机制。在当前的体制所提供的机会结构下，正是凭借这些符号化资源，抗争一方才能找到其合法性的庇护和着力的支点。符号的模糊性营造出一个相当宽阔的非正式的制度空间，双方即周旋于此。

抗争策略的重要性还在于，由于行动者总是力图充分地调动起所有可能调动的资源，在实践的场景中，我们不能用单纯的理性或者非理性来界定行动者的行动，行动者总是需要把握好“理性”和“非理性”的行动之间的“度”。在特定结构约束之下，正像单纯的非正式反抗并不能积极地带来问题的解决，单纯的沿着制度的轨道进行合法抗争也不能从根本上触动体制，而激烈的公开反抗则会招致负面的效果。从一种功利角度来看，有效的抗争必然来自主体在抗争的实践中对于自身行动分寸的拿捏。私房主维权中强调的“维权要适应中国特色”、“老百姓要动脑子”，业主维权中创造的“快乐维权”、“自由维权”等，尤其体现了这一特点。抗争的过程也是一个策略实践的过程。

实际上，“合法”仅仅是抗争的第一步，或者说行动的前提，也就是诉愿首先要解决合法性的问题，其次才是效率的问题。因此，总的来看，抗争的策略大致上可以分为两类：建构行动合法性的策略，以及在此基础上争取自身权益的策略。实际上，在合法抗争表象之后，有着丰富的行动策略，如“问题化”（应星等，2000）、“政治化”、“公开化”、“去政治化”、“旁敲侧击”、“两手策略”等。“政治化”和“问

题化”有所不同，“问题化”指的是行动者采用“闹事”等手段，不断运用各种策略和技术，把自己的困境建构为国家本身真正重视的社会秩序问题，从而引起有关方面的关注，使自己的具体问题纳入政府解决问题的议事日程中，其常用于集体上访的抗争实践之中。而“政治化”更进一步，是在合法抗争的基础上，直接将自身遭遇的问题用法律和政治的语言建构为一种对社会或政治秩序的稳定构成威胁的策略，让问题本身成为一个政治问题，比如将房价暴涨表述为一个影响和谐社会建设的政治问题，将拆迁问题表述为由腐败和违法行为造成的影响社会稳定、破坏党的执政基础的政治问题。“旁敲侧击”策略指的是由于相关规定或对手强大，行动者在无法正面直接抗争的情况下，通过寻找对方其他方面存在的不合法之处，论证其整体的不合法性，从而争取问题解决。比如，通过调查找到开发商擅自更改用地性质、拆迁项目没有规划部门审批等，向对手施加压力。所谓“两手策略”，指的是抗争实践中，“文斗”与“武斗”结合使用，或者“鹰派”、“鸽派”轮流上阵，“黑脸”、“红脸”唱和呼应等等，力促问题解决。因为是“合法抗争”，所以“公开化”就成为一个重要的行动策略，行动者在抗争实践中，往往利用联名信、声明等方式，并尽量借助媒体，公开自己的合法诉求。这是抗争行动取得合法化的一个重要策略。“去政治化”的策略也用于行动合法性的建构，也就是在外在机会结构的约束下，将抗争实践表述为一种限于权利诉求的行动，并反驳有关方面将抗争行动贴上政治色彩的标签。

话语的运用也是抗争策略的一个重要体现。考察当代B市都市运动的抗争实践，可以看到五类典型话语的存在，而绝不仅仅只是传统的文化资源：法律（权利）话语、德治（生存）话语、政治（政策）话语、经济（市场）话语，以及文化（历史保护）话语。这些话语形

态构成行动者建构合法性和争取权益的重要依据。法律话语构成都市运动抗争实践中行动者运用的最主要的话语类型或者所谓“主框架”(master frame),不仅用以建构自身行动的合法性,而且以“大法”驳“小法”、以“国家法律”驳“地方政策”构成行动者抗争和维权的最基本策略。除此之外,德治和政治的话语也是行动者运用的重要话语。二者的不同在于,前者在表述上总是力图在个体生存伦理和传统的道德资源及来自当代中国所推行的德治体系(魏沂,2002)之间建立关联,后者则诉诸国家的基本性质和政治上的最新动向。市场化改革不仅启动了社会转型的进程,也影响到人们的理念。在抗争的实践中,市场的逻辑也构成行动者的抗争策略,尤其是市场的契约、平等交易的精神。“人世”、市场经济、合同关系等是这方面的关键词汇。标租和经租私房主以此作为自己要求收回房屋产权的重要理由,被拆迁户以此要求与开发商平等的主体地位,业主以此界定与开发商和物业公司的关系。另外,在文化精英的介入下,文化保护的话语也成为都市运动抗争实践中行动者经常使用的话语类型。旧城保护是私房主和被拆迁户反拆迁运动的主要理由,“人文奥运”、“国际大都市”不仅成为拆迁的合法性来源,也经行动者的诠释用来支持抗争的行动。这些话语类型体现出都市运动抗争实践中“合理抗争”,包括“以情理抗争”、“道义维权”的重要策略。各种话语构成都市运动的“话语工具箱”。在抗争的实践中,行动者往往根据具体情境和抗争的理念,往往采取一种博议(Bricolage)¹的方式对不同话语加以综合性和创造性运用。这是一种建

1 所谓 Bricolage, 修补术, 出自列维-斯特劳斯(1987)《野性的思维》, 指的是所谓原始人没有文化、没有技术的思想赖以对周围世界作出反应的手段。在社会运动理论中, Bricolage 指的是各种要素的创造性重组, 这些要素以一种新的形式建构了组织、社会运动以及其他形式社会行动(Campbell, 2005)。

构或创造，而不是简单的拼贴和套用。

话语资源构成行动者丰富的“工具箱”，多种话语策略的运用是都市运动抗争实践的重要方面。但值得注意的是，这些话语不构成“大型的反抗话语和意识形态”（赵鼎新，2006），因为它们一般是从体制中演绎而来。这些话语的生产也不来自所谓左派知识分子阶层，而是来自行动者在抗争实践中的创造发明和策略性运用。其中最值得关注的一个特点是，这些话语主要是一种权利导向的话语。即使是政治话语和德治话语，也强调了基本生存的权利。实际上，所谓“维权”也正是权利受到了侵害之后而发生的抗争行动。然而，都市运动的抗争实践中，行动者发现或者发明了国有土地使用权、土地财产权、择居权、眺望权、物业自主权、配套设施收益权等权利概念。这些在已有法定权利基础上概念创新的过程是一种典型的“自我赋权”（self-empowerment）实践，是迈向公民社会的重要实践。对普通人来说，权利不是抽象存在的，而是在具体的实践中建构并持续的，尤其在缺乏公民权利意识的情境之下，权利概念是一个渐进的认同过程。从对抗争实践的考察中可以看到，权利的获得不是一个简单的“赋权”的过程，而是一个认同的和策略性的实践过程。在这个意义上，当代中国都市运动可以看作是一种民众“自我赋权”的行动过程。从概念上讲，赋权是个被动的过程，是通过制度的赋予或外在的培力，而许多都市运动类型实则已经变成一种自我赋权，通过抗争的实践形成某种社会联系和权利认同。

从对都市运动抗争实践的考察中，还可以看到都市运动的四种组织形态：松散的社会网络、行政诉讼集团、业委会以及社团。被拆迁户抗争、私房主维权行动、文化精英都市保护行动，一般都是一种较为松散的维权网络。在万人诉讼这样的案例中，则采取的是法定的行

政诉讼集团的形式。业主维权一般可以依靠业主委员会这一法定的组织形式，但由于当前小区成立业委会的比例较低，实践中业主维权也常常采取维权网络或者临时组织的形式。在个人合作建房这样较为特殊的案例中，则采取公司化的组织模式。正式或准正式的社团组织模式还仅见于个别业主维权咨询机构的案例中。一个可以进一步检验的命题是：在当前的制度背景下，越是有组织的抗争越是严格依法的，以诉讼为主；越是非组织的抗争，越是机会性的，以信访为主的。不同抗争形式的形成，都是通过行动者的策略的中介变量，来源于行动者对机会结构、目标诉求、理念认同等各方面的综合考虑。

组织性和非组织性、组织性的高低、不同的组织形态，与都市运动议题以及行动者的抗争策略有密切关系。从形成机制上讲，都市运动形成于自身的抗争实践之中。大多数的案例中，组织形态是在行动过程中形成的。行动的过程本身也是建立一定组织形态的过程。其中影响都市运动组织形态最主要的一个变量是必须满足合法性的前提。有三种组织形成机制值得关注。其一是“普法”，也就是通过行动者的自我教育和理念传播实现建立认同和共识的同时，建立行动的网络，最典型的是万人诉讼。其二是通过网络，包括实际的人际关系网络和虚拟的互联网，就运动的发生来讲，网络的作用主要是信息的传播和群体凝聚的作用。社会网络对于社会运动的作用在当前的研究中越来越受到重视，比如古尔德的研究表明，在特定的环境下，社会网络与集体行动存在密切的关系(Gould, 1993)。对巴黎公社的实证研究表明，社会网络对于国民自卫队的战斗力存在显著的影响(Gould, 1991)，以邻里为基础的团结对于大众动员起到了关键作用(Gould, 1995)。然而，从对当代B市都市运动的抗争实践考察来看，社会网络与都市运动是一种双向建构的关系，而且实际的情况往往是在抗争的实践过

程中形成并加强了维权的 social 网络，促使以往不认识的、没有关系的人走到了一起。另外值得注意的是，互联网作为一种新的信息技术，也在都市运动形成中发挥了重要作用。网络促成和增进了行动者之间的联系，压缩了时空范围，甚至成为一种动员手段，比如“不买房运动”，从其发生上讲，可以看作一个互联网运动，而且运动的继续也是在虚拟空间之中，某些小区的业主维权也最早从互联网上兴起。其三，可以概括为一种“时空汇聚机制”。这是许多当代 B 市都市运动类型形成的重要机制。

从不同类型的都市运动的实际过程来看，尽管不同的行动者权利意识水平不同，但基本上都是围绕着物权的权利斗争形式，一种与空间或空间发展相关的运动形式。空间议题、地权理念、形成机制，这几点可以用“都市运动的空间性”来概括。都市运动是一种空间斗争。当代 B 市都市运动带有空间性的特点，不仅在于从宏观上讲与当前中国城市中的空间生产实践有关，而且在形式上也带有空间化的性质。都市运动往往是跨社区的，如经租房业主维权群体，相比之下，而业主则主要是社区基础的。都市运动的发生，也与空间有密切的关系。都市运动的发生，也就是都市运动的动员结构问题。显然，按照社会运动理论的一些观点，考察社会结构，由于缺乏中间组织，当代中国都市运动几乎没有发生的可能性。赵鼎新在其对中国学生运动的研究案例中提出了威权体制下社会运动的空间发生机制（Zhao, 1998, 2001），认为以空间环境为基础的社会运动动员是许多威权国家社会运动的共性，与在中层组织发达的国家以组织和网络为主要动员机制的社会运动不同。对当代 B 市都市运动的考察，我们可以看到这种空间性在都市运动形成中的重要作用。不过，还需要强调一点，对于短时间、相对狭小空间的集体行动，比如赵鼎新所研究的中国驻南联盟大使馆

遭轰炸之后 B 市高校学生的抗议行动，这一点是比较适用的，但是对于较长时间的社会运动来讲，空间性需要考虑一个相对性的问题，以及加入时间的维度，也就是形成一个“空间—时间—社会网络”的解释框架。在我们所考察的都市运动案例中，有一些运动的形成，与空间因素有关系，比如拆迁异地安置中将居民安置在一个社区之内，客观上促进了抗争活动的形成，但有一些并非基于社区基础之上的，而是跨社区的，乃至于是整个城市范围内的。这样的都市运动形式的形成乃呈现一种“时空聚集”的特点。也就是说，都市运动的形成是不同的行动者因一定的体制安排，按照某种政治周期，在特定时空中汇聚而成。周期性的首长接待、定期到特定部门上访，是许多都市运动类型借以形成的主要机制。许多行动者在此之前彼此并不认识，虽然他们身在一个社区，彼此邻居，正是在抗争的实践中，形成了维权的网络。这一点对于作为管理者的政府部门也是一个“意外后果”，在努力追究“谁是组织者”的过程中发现，这样的机制形成的维权网络呈现出一种“扁平化”和“无中心”的特征。在理论上，这个机制可以用吉登斯（1998）“时间—空间结构历程”理论来解释，都市运动如何在一定的制度机制作用下，在时间和空间的维度上形成、展开，甚至结构化、例行化。从实践社会学的角度来看，这正是“实践的增量”（孙立平，2005）的体现，都市运动形成于抗争的实践过程之中。

正是在此机制作用下，在面临共同问题的认同感基础上，形成了维权的网络。扁平化的社会网络，而非严密的正式组织，是绝大多数都市运动结构的特点，甚至是一种没有核心的所谓“自由式维权”。显然，这一特点与其所处的特定制度环境有密切关系，也是行动者策略化的选择。在万人诉讼这样的案例中，都市运动则采取了一种特殊的行政集团诉讼的形式，群体依据法律的原则产生了一定的边

界，但仍然谈不上正式的组织。只有业主的维权运动，可以借助业主委员会这一法定组织形式。但是可以看到，维权过程中业主组织所发挥的作用并非像想象的那样强大。在抗争的实践中，它们同样面临合法性和有效性的考验，在抗争策略上做出选择。同时社区政治的复杂性也增加了维权的难度。当然，无组织和去中心的都市运动形式虽然适应了外在的制度环境，但其局限性也是显而易见的，在这样一种组织形态下，运动的继续成为一个关键问题。

就运动的继续来说，除了一定的组织机制，还需要理念的认同和主体意识建构。在像万人诉讼这样的案例中，都市运动的过程是一个行动者不断学习法律，不断以法律界定自身权利、维护自身权利的过程，同时也是一个普及法律教育与建构公民意识的过程。“共同主张”是万人诉讼得以继续的重要因素。万人诉讼，以及某些业主的运动，已经不是简单的“利益受损—被动反抗”式的维权行动，而是已经涉及抗争过程中行动者主体性的建构。在这一点上，体现出许多“新社会运动”的特点。其中最主要的是它已经涉及一种文化旨向，一种亚伦·杜汉(2002)所讲的“历史质”(historicity)。在社会转型时期的当代中国，这种历史质就是一种集权体制向公民体制过渡。都市运动已经透过抗争将这些文化旨向或者投注具体化为特定的社会形式的实践，一种日常生活中的主体性以及民主生活的建构。

二、都市运动的谱系：权利认同、公民生产与社会重建

在当代中国，随着社会转型，资源发生了从再分配到市场配置的变化，经历了一个在不同社会群体之间再调整的过程。对于城市空间来说，一方面空间资本化，并在地方政府主导的空间生产的过

程之中，被不断赋予高度的市场价值；另一方面，由于权利结构的不平衡，尤其是在此过程中的拆迁、空间资源调整等，某些群体的利益受到损害，引发了各种形式的抗争。这是当代中国都市运动的一个基本的背景。

面对这些对自身权益造成的损害，多数的居民选择沉默，或者采取个体反抗形式，这种反抗往往带有仪式化和极端化的特点。但是，我们也要注意，个体的反抗历经一定的社会过程，形成了具有都市运动特征的大众抗争的形式。这些都市运动的起因往往牵涉具体利益的问题，如遭遇强制拆迁、开发商更改规划等，但经过一系列过程，从个体化的、带有偶然性的、时间短暂、目标有限的抗争行动，汇聚成可观的、具有一定普遍性理念的、持久的都市运动。从个体机会主义的抗争、仪式化的抗争到成规模、具有一定组织性的都市运动，从物质利益被剥夺的不公正感到公民权利意识的建构，这些抗争有着不同的形式和层次，围绕与空间有关的地权理念，形成了一个当代中国都市运动的谱系。

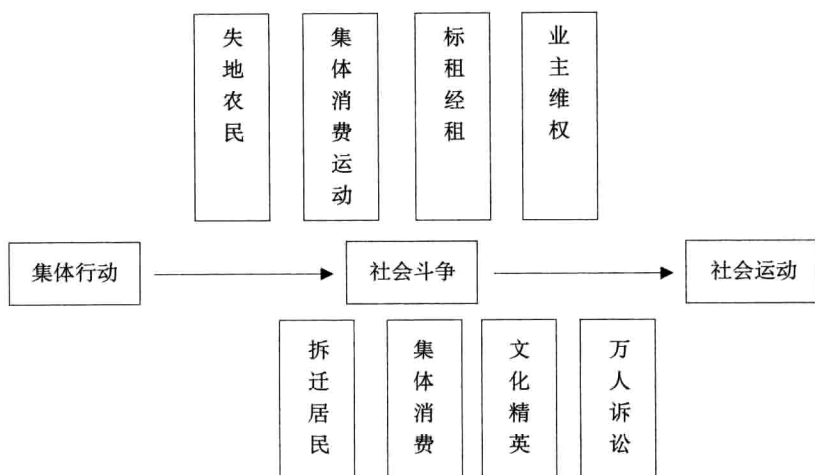
当代B市都市运动呈现出一种普遍多发和多种类型的特点。各种抗争群体的维权往往遵循着事本主义原则和单一主题，因为面临共同的问题而聚集。不同类型的都市运动，也正是围绕不同的主题形成，典型的如标准租和经租房维权群体。除了不同议题，都市运动的集群与分化还与理念、空间、维权精英等因素有关系。在抗争实践中涌现出来的维权精英往往成为不同维权群体的代表，他们一般的特点是能说会道、具备法律知识、做事干练等，以他们为核心，形成一定规模的维权的群体。空间因素在业主维权中体现得尤为充分，小区是业主维权运动的天然空间单位。在某些都市运动形式中，则呈现跨社区特点，像标准租私房主维权，则主要是按照议题而形成的全市规模的维权群

体。不同的维权理念和策略，往往是维权群体相互区分的因素。

社会转型过程并不必然直接地造成某些群体的抗争，如果直接从结构性矛盾对这个现象进行解释，同样犯了本质主义和决定论的错误。社会重建除了相应的制度建设之外，本质上离不开社会生活自组织的发育和公民意识的形成，因此，我们还需要探讨蕴含于社会之中的社会重建潜力的可能性。城市发展过程中某些群体的利益遭到伤害，激起了不同程度的抗争行为；更重要的是，在集体的维权过程中，通过诉之于抗争的策略，这些群体在社会不公正感的基础之上建构了以权利为核心的认同。这些运动实践本身也成为公民教育的学校，锻炼了公民的勇气，提升了他们的权利意识，培养了他们基于法律的抗争精神，建立了他们之间的社会联系。在这一点上，这些抗争和维权的活动，对当代中国社会转型来说具有十分重要的意义。

当代中国都市运动存在着不同的类型，不可能期待所有的抗争形式都建构了某种抽象的认同。但是，它们都有意识或无意识地围绕着以土地财产权为核心的权利诉求。因其权利意识水平的不同，构成了当代中国都市运动的谱系：从具体的物质利益到土地使用权再到抽象的公民权利认同。当然，这个类型不是既定存在的，而是在抗争的过程之中，通过抗争的实践逐步建构起来的。在此过程中，民间精英起到了重要作用。他们不仅继续着抗争组织的理性运作，而且发挥着教育市民，使之向公民转化的作用，这使得都市运动成为锻造公民的学校。这也可以视作支配与抗争复杂关系中所产生的溢出性效果。如果说这些抗争实践具有怎样的社会意义，恰恰体现在突破结构约束的主体建构的过程中。当然，就其社会建构的潜力而言，各种类型的都市运动的形式并不必然存在意识水平的高低。比如在万人诉讼中，某些人员的公民权利意识甚至比业主运动还要强。一些文化精英也借助于土地

财产权问题来保护旧城的传统空间形式。而在业主运动中，同样面临着内部利益分歧的挑战。



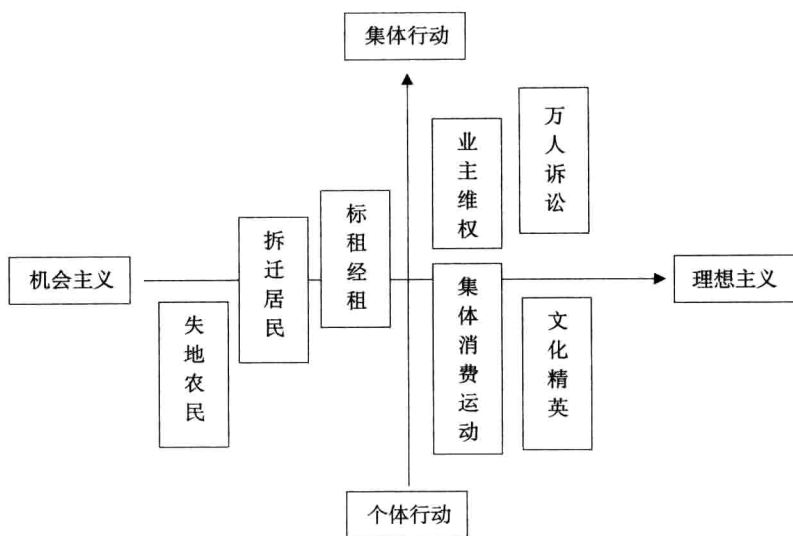
另外，我们也可以从个体行动—集体行动、机会主义—理想主义两个维度对不同类型的当代B市都市运动进行大致的定位和区分。这是一个不同都市运动抗争实践在策略和理念上形成的谱系。

“权利”构成了都市运动最主要的诉求和抗争的焦点，也构成了我们理解各种抗争行动背后理念的重要线索。这表现在都市运动过程中“维权”这一话语形式和实践行动上。“维权”首先从消费领域而来，并扩散到整个社会的语用体系之中，它表明随着社会转型一个权利时代的来临。但这里的权利绝不是一个既定的法律或政治概念，也不只存在于制度规定的层面，而是处于实践的认同和建构的过程之中。正是权利受到侵害和通过抗争运动维权的过程，激活了权利的理念，并赋予其切实的社会基础。通过社会抗争形式出现的维权是一个权利意识的“反向建构”过程，也就是说，行动者因为社会条件的变化和权

利受到侵害而感知到自身利益的存在和维护权利的必要，并在此过程中，塑造出对权利的认同。如果在行动者的认同中，存在通过抗争而获得的权利与权威自上而下赋予的权利的不同，那么这将是一个十分有意义的差异，因为行动者认同这是属于自己的合法权利。当然，这种权利往往是非常具体的，但是，在都市运动的抗争实践中，可以看到存在着从具体的利益到抽象的公民权利的认同转化的趋势和潜力，这种“认同转化”构成从偶然性的集体行动到具有一定稳定性的社会斗争再到具有普遍意义的都市运动过渡的最关键环节。¹在这一点上，当下中国的都市运动显示出超越“合法抗争”的意涵。

概括地来看本研究涉及的几个案例：失地农民维权主要是一种个体化、分散性的抗争。在他们的话语体系中，还不能看到有关地权理念的明确、抽象的表述。某些拆迁居民的维权，以及标准租和经租房，往往开始也是单打独斗的抗争，但逐步汇集成为松散的维权网络。但从其诉求来看，主要也是一种具体权利的表述，“拿走我什么还我什么”，权利与法律话语更多是作为策略性手段来使用的。在万人诉讼的案例中，居民代表的表述则已经从具体的物质利益上升到了抽象的法权，包括土地使用权、公民权等，法律话语已经不仅仅是一种手段，也转化为一种权利认同，一种平等地考虑公民与政府之间关系的思维方式。他们的理念也通过普法的手段而扩大。业主的维权经历了从具体维权到公民教育的阶段，开始探讨一种建立在私有产权基础上的公共性问

1 集体行为、斗争 (social struggle)、社会性运动 (Societal Movements) 的区分，见于亚伦·杜汉 (2002)《行动者的归来》。在亚伦·杜汉的界定中，集体行为是指把各种冲突视为对情境的反应，这种情境需就其自身来掌握，也就是说透过一种由统整原则所定位的社会系统的整合或解体来了解。斗争意味着社会变迁的一种策略性概念，斗争并非反应，而是主动发牌，其行动并非以建构一社会系统为依归。如果冲突行动是为了转变那与主要文化资源（生产、知识、伦理规则）相联的社会支配关系，具有一定的文化旨向，则称为社会性运动。



题。一些专业维权者开始出现，致力于公民教育、组织建立和社区建设，也推动着业主维权运动向社区自治和公民运动转化。尤其是在专业人士的介入下，业主的维权出现跨社区合作，并开始以立法建议的形式进行，这已经不是简单的“依法维权”，而是通过影响法律制定来维护自身权益，标志着当代 B 市业主的都市运动进入了一个更高的阶段。文化精英通过自己的方式，以一种特定的角度介入到都市运动的进程之中：或者借助于媒体的报道，或者借助于文化保护的理由于，或者是直接的介入。文化精英主要持一种文化的话语。不过，他们也开始借助法律的话语来实现文化保护的目标，并积极地与文化话语和权利话语在实践中结合起来。集体消费运动则从基本的公民权出发，诉诸一种空间使用权利的抗争，它反对市场霸权，寻求一种跨越市场和传统单位体制的社会联合。

就其本身来看，当代中国的都市运动主要是一种“诉诸权利的抗

争行动”。所谓的权利，主要是一种以地权理念为核心的权利认同。从转型的角度，都市运动可以看作围绕城市空间转型而兴起的社会自我保护运动。这种反应性的运动在抗争的实践中经过认同转化，产生了一种前摄性的潜力，并提出了更高层次的权利概念。其关键之处，也正在于权利理念的建构过程中。

在转型的背景之下，总的来看，都市运动是社会转型时期城市平民阶层的群体性的利益表达行动。都市运动的出现在城市生活中形成了一条跨单位体制和市场机制的资源获得和社会行动的渠道，构成了生产自组织社会生活和利益表达的一条重要途径，通过都市运动生产权利观念和公民意识的过程，也就是一个社会空间的生长过程。其中，都市运动中的认同建构非常重要，从某些形式中可以看到从具体的物质利益如拆迁补偿向普遍而抽象的公民权利意识的跃升。正是在其中，蕴含着公共性、公民的权利意识锻造和社会生产过程的潜能。

都市运动的抗争实践具有推动公民权利从符号化、虚置化向实体化转变的潜力，其机制正在于具有权利意识的公民个体的锻造。没有脱离了公民的所谓公民社会。公民绝不是凭空产生的，也不是某种制度设计或结构转化的产物。公民的产生来自抗争实践的锻造过程。在抗争过程中，参与者培养了权利意识，锻炼了公民的勇气，建立了社会联系（association）。虽然说当代中国社会存在建立公民社会的前景过于奢侈，但通过对都市运动抗争实践的考察，我们却看到了一些坚强、勇敢、克制、理性的公民，以及他们之间的自主的社会联系。当然，这样一种形态未必是统一的所谓“公民社会”，而是一个面目尚且模糊的、处于形成的动态过程之中的社会形态。另外，从都市运动的参与者来看，其社会基础是广泛的，但就不同的类型和群体来说，它们之间并没有明显的联系，甚至存在潜在的利益分歧。转型时期，社会的生长仍然是片断化的、模糊的和带有不确定性的。

第3章

社会生产的双重困境：“国家化”与“市场化”^{*}

随着我国住房制度改革及城市化进程的推进，城市新建商品房小区如雨后春笋般大量涌现，并可能成为未来中国城市最主要的居住形态。研究者更是在与之而来的业主维护自身产权进而指向维护公民权的抗争行动中，隐约看到了中国公民社会生长的迹象和端倪。然而，面对现阶段“国家—市场—社会”三方力量在城市新建商品房小区中同时在场的管理格局，面对强大的国家力量和市场力量的双重压迫与宰制，在狭窄的生长缝隙和稀薄的生长空气中，新生的社会萌芽能否单单依靠自身薄弱的力量和自组织逻辑独立存在、发展壮大？在业主维权抗争过程中，社会的生产究竟选择了怎样的进路又走向了什么方向？这些是本章所要探讨的内容。

^{*} 本章作者：史云桐，清华大学社会学博士，现任中国社会科学院社会学所助理研究员。

一、社会生产的新契机

“社会”对于社会学而言应该是一个安身立命的基本概念和主要研究对象，然而一百多年来这个概念却似乎在一种不言而喻中面目不甚分明，直至“公民社会”¹概念的提出。麦克·布洛维在大力倡导社会学马克思主义时指出：“如果说经济学的立场是市场及其扩张，政治科学的立场是国家和维护政治稳定，那么社会学的立场就是公民社会和保卫社会性（the social）。”（麦克·布洛维，2007）西方社会学的发展也与公民社会的发展密切相关。“社会学与社会之间存在着类似脐带般的联系，但是，这肯定不是说社会学只研究公民社会。远远不只如此。它是从公民社会的立场上研究国家和经济。”（麦克·布洛维，2007）因此，保卫社会、关注社会的生产必然成为社会学天然的使命和担当。

然而，尽管如此，我们却不确知，当今中国社会的生长点究竟在哪，动力何在，进路为何。伴随着近年来中国城市新建商品房小区中业主维权抗争的兴起，我们似乎隐约看到了社会生长的端倪和社会生产的新契机。

中国城市新建商品房小区的大量涌现，与我国住房制度改革、税收制度改革密切相关。自十一届三中全会以来，国家逐步准许私人建房、私人买房，准许私人拥有自己的住房，住房商品化慢慢走入人们的视线，这一过程又包括公房自有化和住房市场化两方面。到上世纪

1 “当社会学提及‘社会’时，所指首先是‘公民社会’。虽说在现代社会学中还有很多其他的社会概念，如波兰尼的‘能动社会’（active society）和查特吉的‘政治社会’（political society），但‘公民社会’优先却是一个不争的事实。”参见沈原，《市场、阶级与社会——转型社会学的关键议题》，北京：社会科学文献出版社，2007年，第327—329页。

末，福利分房时代终结，更促进城市住房商品化时代全面展开。1994年分税制改革之后，地方政府能够从企业得到的财政收入大为减少，土地开发和土地转让作为新的收入增长方式愈发得到地方政府的重视，“城市化”开始成为地方政府财政收入新的增长点（周飞舟，2006）。“经营城市、以地生财”逐渐被诸多地方政府提上工作日程（孙立平，2006）。因此，虽然房地产业在中国起步较晚，但发展极为迅速。

之所以说中国城市新建商品房小区的业主维权抗争中蕴含着社会生产的新契机，是因为较之传统的单位大院或胡同里弄的居住形态，这种新近的可能成为未来中国城市最主要居住形态的社区中蕴含社会生产所需的独特要素。

首先，这一居住形态下蕴含着更多社会生产所需的空間。传统的胡同里弄社区，住房多为个人私有，主要由街道办事处和居民委员会负责其辖区管理，尽管居民委员会被界定为基层群众自治性组织，但在实际运作中常常成为基层权力的延伸而被称作“政府的脚”。传统的单位大院社区，住房由国家和单位统一建造后分配给职工使用，收取象征性的租金，由房管部门和单位后勤负责房屋的修缮、管理，国家负有房屋开发和物业管理两方面的责任，个人的居住空间与工作空间高度重合，借由单位制，国家实现了对私人居住空间的紧密控制与整合。因此，在传统的两种居住形态下，私人居住空间是由国家单方面管制的。反观城市新建商品房小区，国家（通过街道办事处、居委会、房地产行政主管部门、社区服务中心等）、市场（通过开发商和物业服务企业）和社会（通过业主大会和业主委员会）三种力量同时在场，因此，对私人居住空间的管理形态，也转变为国家、市场和社会三方力量同时登场、共同治理、相互遭遇、彼此试探、展开博弈。这就为社会的生长提供了更大的空间。

其次，这一居住形态下蕴含着更多社会生产所需的动力。在城市新建商品房小区中，住房成为个人私有财产。根据汉娜·阿伦特的论述，占有财产意味着一个人潜在地成为一个自由人，占有财产是个人进入公共生活的前提条件（汉娜·阿伦特，1999）。当住房成为私有财产时，个人才会更多地关注房屋的所有权（“物”权）、社区的自治权（“治”权）和个人的公民权（“人”权）（陈鹏，2009），才会用更积极的态度维护和争取自身的权益，才能在更进一步的维权实践行动中逐步型塑出作为“公民”的个体，才得以进而生产出支撑公民社会的基础——自组织的社会关联。

此外，这一居住形态下蕴含着更多社会生产所需的议题。由于当代中国个人的私生活比以往更具公共事务性，日常生活中个人需要不断同国家权力打交道，因此，个人生活已成为具备某种政治意味的公共生活。而城市新建商品房小区，以私有财产为核心、以共有财产为纽带的独特居住形态，更增加了个人日常生活的公共性意涵。很多情况下，开发商和物业对业主的侵权行为指向的是业主的共有财产（比如物业费、物业管理启动性经费、专项维修资金、电梯广告收益等），这使得业主的私人生活与公共事务和公共利益更多地发生关联，也为业主步入公共空间探讨如何开展维权抗争提供了更多议题。

还有，这一居住形态下蕴含着更多社会生产所需的机制。其中最具显著性意味的，便是与居民委员会一样同是基层群众自治性组织的业主委员会这一新兴的组织机制的诞生。尽管业主委员会在产生之初（即物业管理委员会时期），其成员多是由开发商、物业公司协同居民委员会、房地产行政主管部门确定的，但随着社区侵权行为的频发和业主权利意识的觉醒，弹劾与开发商、物业沆瀣一气的旧有业主委员会，自发选举能代表业主自身权益的业主委员会，甚至业委会委员参选居

委会委员的情况也时有发生。借由业主委员会这一新生组织机制，很多在维权过程中发挥核心作用的维权领袖被推选出来并获得了正当性，一些在维权过程中生发出来的自组织社会关联也借由业委会得以维系、强化和再生产。

最后，这一居住形态下蕴含着更多社会生产所需的张力。当代中国城市新建商品房小区中的业主，为维护个体或是集体权益而被迫或是积极开展的维权抗争行动本身，对于社会生产来说，便是最具张力的一环。如果没有具有公共精神的公民的思言行，公民社会也就无从谈起。正如亚伦·杜汉指出的，缺乏行动者的社会系统是空洞乏味的，行动是社会学分析的核心所在（亚伦·杜汉，2002）。行动也占据了“人的条件”的核心位置（汉娜·阿伦特，1999）。业主通过行动争取自身权益、开展公共生活并与国家和市场进行互动博弈，同时也通过行动为社会的生产构造基础、开拓空间并积淀能量。

在当代中国城市新建商品房小区中，本应以原子化状态存在于这一地理空间的业主，却因种种原因在这一社会空间逐步发生关联、重新聚合、开展行动，使社区这一新的城市治理单元隐约透露出社会生长的迹象。因而，我们说，这一新的居住形态中蕴含着理解社会转型的重要线索，蕴含着解读“国家—市场—社会”关系的基本要素，也蕴含着社会生产的潜力和新契机。

然而，城市新建商品房小区中社会的生长，是否只是研究者的乐观预期和推测，现实情况究竟怎样，这些都还需要我们做更具体的考察。

因此，本章希望借由呈现B市两个新建商品房小区的业主维权抗争实例，探讨在不同业主维权抗争进路下社会生产的不同遭遇和不同轨迹，进而思考在业主维权抗争过程中具有“自主性”的社会是否正在逐步形成，并尝试分析原因。为了更准确地理解本章所述的“社会

的生产”，我们可能首先需要对文中所提及的“社会”或者说是“公民社会”¹的概念做一个简单的界定，并对相关理论进行简要回顾。

二、理论回顾

社会学古典三大家已从不同侧面向我们展示了社会学对于“社会”的关注。在马克思那里，“社会”是“自由人的联合体”。而这一抽象的社会界定在马克思的研究中集中体现在阶级关系和对未来社会的预见上。涂尔干所关注的主要是建立在由劳动分工所形成的互相依赖基础上的、有机联系的、整合的资本主义社会。而韦伯则着重探讨资本主义社会形成的精神条件——社会与基督教伦理之间的关系。

真正对“社会”概念加以明确阐述、将其与马克思主义理论联系起来、奠定了社会学马克思主义基础的是安东尼奥·葛兰西和卡尔·波兰尼，他们“超越了悬殊的身世背景、迥异的政治发展道路和不同的国家环境，独立地走向了相似的社会学马克思主义。他们都把社会主义设想为建立在社会的基础之上，后者是一个与经济、国家相离又相关的空间。他们都发现了社会”（麦克·布洛维，2007）。作为社会学马克思主义的两大传统——葛兰西和波兰尼的“社会”——是有“历史针对性”的。葛兰西的社会是指公民社会（civil society），一般要放在它与国家的矛盾关系中才能理解。公民社会主要是指工会、政党、大众教育和其他志愿团体、利益群体的发展。葛兰西认为，国家并非等于经济基础加上上层建筑，而是由公民社会加上政治社会构成（political society）。所谓政治社会，是指由政府、军队和司法部门构成的强制性

1 关于“社会”与“公民社会”的关系，在本章首次提及“公民社会”一词时，已简要论及。

的国家机构，行使暴力性质的强制功能；而公民社会则是由相对自主的教会、行会和学校等机构组成，替统治阶级行使非强制性的“霸权”¹ 职能。公民社会与国家的结合，既能稳定阶级关系，又为挑战资本主义提供了条件。波兰尼的社会是能动社会（active society），要将其放在与市场的矛盾制衡关系中才能理解。在19世纪的英国，能动社会包括工会、合作社会、工厂运动组织、宪章运动和政党的发展。能动社会产生的背景在于：政治与经济的制度性分离促使市场社会的形成，而市场具有毁灭社会的倾向，于是社会以行动来回应保护自身、制服市场。“能动”的意义就在于，社会具有本体，真实存在（reality of society），代表自己行动。葛兰西与波兰尼虽然以不同的“历史针对性”提出各自的社会概念，但他们都认为“社会”占据了资本主义内部经济和国家之间一个特殊的制度空间。其区别在于：“公民社会”溢入了国家，而“能动社会”渗透了市场（麦克·布洛维，2007）。布洛维在分析前人理论的基础上，对马克思主义这一经典社会理论进行了超越和重建，提出了他自己对社会学马克思主义的一些理解：第一，在现代，“社会”的强弱、它的特殊结构，以及它和国家、经济的关系决定了资本主义和社会主义的发展结果。第二，社会不是悬在自发的价值共识流中的一个自主领域，而是被各种微小的力量贯穿，经常分化或分割成带有种族或民族色彩的部分，分裂成具有性别特征的统治领域。第三，社会是一柄双刃剑：它一方面稳定了资本主义，另一方面提供了超越资本主义的条件。第四，社会学马克思主义增加了社会学对功利主义和极权主义的反感，它将社会学自身的普世性主张、关于社会行动和

1 霸权（hegemony）：是一种建立在普遍同意之上的统治权。参见：安东尼奥·葛兰西，《狱中札记》，曹雷雨等译，北京：中国社会科学出版社，2000年。

共同体的理论转变为批判的武器。布洛维同时指出，“社会”一词具有很强的时间意涵，葛兰西的“公民社会”和波兰尼的“能动社会”不是没有时间性的概念，而是 19 世纪末欧洲资本主义的特殊历史产物（麦克·布洛维，2007）。

因此，研究者在当代中国寻找社会的努力就更具有意义。“公民社会”对于中国而言，是一个新近的社会概念。传统中国有社群，有基于血缘、地缘或业缘等关系的共同体，¹但缺少现代意义的社会形式，亦即本文所指涉的——以公共领域为基础产生的、外在且独立于国家和市场的、具有高度自主性和自治的社会。

我国在上世纪 80 年代以后逐渐兴起了一场关于公民社会的研究热潮。为了在中国寻找公民社会，研究者做出了很多努力，然而现实也常常令人失望。在对中国公民社会众多的分歧意见背后，各方至少存在着这样一种共识：中国公民社会正随着市场经济和民主政治的发展而迅速崛起，但同时也存在着许多问题，面临着许多困难，其中最主要的问题和困难来自制度环境（俞可平，2006）。

寻找公民社会的努力与尝试，首先出现在有关非政府组织和第三部门的研究中。清华大学 NGO 研究中心的王名指出，在过去的二十多年时间里，中国曾经出现过三次非政府组织的发展高峰（Wang Ming，

1 说到“共同体”这一概念，我们不得不提及德国社会学家斐迪南·滕尼斯于 1988 年出版的《共同体与社会》（*Gemeinschaft und Gesellschaft*）一书（英译为 *Community and Society*）。该书对欧洲工业社会转型前后的社会整合模式的变迁做出了生动论述。在他看来，共同体是一种依附性较强的群体整合模式，血缘、地缘、传统以及精神上的圣灵崇拜都能成为共同体的整合因素，而家庭、邻里和村落都是共同体的常见表现形式，共同体的维系得益于自然意志且充满温情，相较之下，依靠理性和契约而非自然建构出的社会则目的性和个人本位的意味更强些。参见：斐迪南·滕尼斯，《共同体与社会——纯粹社会学的基本概念》，林荣远译，北京：商务印书馆，1999 年，第 65—241 页。

2007)。而非政府组织的发展，被很多研究者看作是公民社会发展中的最积极最活跃的力量。非政府组织“是在靠国家力量发展社会经济遭到失败的历史条件下出现的”，是1980年代以来公民社会发展的新的推动力量（赵黎青，1999）。与此同时，困境同样存在。研究者看到公民社会的话语很难在中国扩展，而对公民社会的现实建构就更是难上加难（Ma，1994）。人们对建立独立的公民社会产生疑虑，担心对中国公民社会的热情也许只是西方中国研究者的一厢情愿（McCormick，1992）。有学者鉴于中国社会组织非独立性，称依此产生的中国公民社会为“准公民社会”（Semi-civil Society）或“国家主导的公民社会”（State-led Civil Society）（He Baogang，1997；Frolic，1997）。沈原对官办社会团体的实质进行了更深入的分析：“体制依赖”是当今全国各式各样的官办社会团体的实质所在，其决定了这些社团组织的“形同质异”特征，即这些社团具有自治社团或独立法人的外观，而本质上则是体制内正式组织面对风险制度环境时产生“组织变形”的结果（沈原，2007）。而这一对非政府组织特性的基本判断，较之“市民社会”一类的宏大叙事更为贴近中国的社会生活现实。

改革开放后，从单位制脱离而出的城市社区是研究者共同期待的又一个社会的生长点。“我们从中国社区的学理研究中能够发现，社区建设或多或少被看作是一个‘社会实体’建设的过程和在中国独特背景下公民社会发育的一个重要路径。”（李友梅，2007）王颖认为，正是国家自上而下推动的社区民主治理改革和一系列自下而上追求自我发展的社区居民有组织活动，造就了中国最具实际意义、拥有最广泛社会基础的公民社会的崛起（王颖，2006）。陈伟东和李雪萍从社区公共产品供给机制的构建过程，延伸至政府和社会的分权，以及公民社会的发育（陈伟东等，2003）。李友梅进一步指出，“在‘社区共治’

的前提下，发育公民社会不仅要看到体制和制度的宏观、中观层面的问题，而且还要看到使‘社区共治’有效运转的协调与治理机制，这也许正是公民社会发育的微观基础能够形成所需要的机制”（李友梅，2007）。尽管如此，我们仍不足以断言一个自组织和自主的社会在社区中生成，因为城市社区中存在着诸多抵消社会生长的因素，在参与意识淡漠和参与能力不足等社区问题的背后还隐藏着更深层次的社区发展的体制问题。正如萧凤霞所述，改革开放以来，国家试图从经济和社会生活中退出，但由于国家权力长期以来对经济和社会生活的深入，行动者已习惯全能型国家的存在，并将随之而来的控制和依赖关系内化（Siu, 1989）。此外，研究者通过对居委会动员之下的社区参与的具体过程以及居民对社区认知的研究，发现一些社区参与仍然只是出于国家治理需要的自上而下的制度安排的结果（杨敏，2005）。因而，研究者对在社区建设运动中形成公民社会的乐观预期与社区的现实尚有较大距离。

与社会转型相伴而生的城乡各种集体行为和社会运动，最有可能成为研究者寻找社会的另一新的领域。伊恩·强森（Johnson Ian）指出，1990年代西方的中国研究学者大都认为“公民社会”这一西化概念对于中国来说并不一定适用，但近年来随着社会的发展尤其是各种抗争运动的出现，使他更加确信怀特等人在1996年提出的观点¹：公民社会这一概念对中国现实同样具有解释力（Johnson, 2003）。卡斯特尔则认为，欧美城市中蓬勃发展的草根社会运动，改变着人与城市、人与人之间的关联（Castells, 1984）。中国研究者也做出了积极的尝试，

1 参见：White Gordon, Jude Howell and Shang Xiaoyuan: *In Search of Civil Society: Market Reform and Social Change in Contemporary China*. Oxford: Clarendon Press, 1996.

力图在集体行为和社会运动中寻找社会生产的可能。比如：于建嵘认为，自1998年以后，农民的抗争表现为一种旨在宣示和确立农民这一社会群体抽象的“合法权益”或“公民权利”的政治性抗争（于建嵘，2004）；应星则认为于建嵘的结论可能略显仓促，他通过研究乡村草根行动者的集体行动指出，随着外界知识分子、新闻媒体和国外非政府组织的介入，农民群体利益所表达的政治性会更为明晰，但这种政治性不一定是对抗性政治，也可能导向新农村社区再造的非对抗性政治形态（应星，2007）。在都市运动研究方面，毕向阳考察了失地农民、被拆迁户、私房主、市民、文化精英和业主的维权抗争行为，认为上述都市运动的抗争实践具有推动公民权利从符号化、虚置化向实体化转变的潜力，其机制在于具有公民意识的权利个体的锻造（毕向阳，2006）。

上述几个研究领域的探索不同程度地表现出研究者寻找和建构公民社会的努力，然而很少有研究者能够得出中国公民社会已形成或正在形成的判断。因为他们寻找到的可能只是社群、可能只是传统意义上的共同体、可能只是某种尚在形成中且难以界定的社会片段，但依然不是公民社会，或者说不是自组织意义上的社会。“社会，难道也如同民族一样只是一个‘想象的共同体’¹？”（郭于华等，2008）

因此，我们对于当代中国城市新建商品房小区业主维权抗争中社会生产的考察就显得尤为必要。既然城市新建商品房小区这种新居住形态和业主维权抗争这种新行动方式已为社会生产提供了新契机，那么，外在于国家和市场、具有高度自主性和自治的社会是否已悄然出

1 参见：本尼迪克特·安德森，《想象的共同体：民族主义的起源与散布》，吴叡人译，上海：上海人民出版社，2003年。

现呢？为了研究这一问题，“国家—市场—社会”关系必然成为本文无法绕过的主要研究视角。因为，在调研过程中，我们发现，在中国独特的社会结构和社会转型背景之下，面对国家力量和市场力量的双重压迫与宰制，社会国家化和市场化似乎成为业主维权抗争中社会生产面临的双重困境，独立社会生长的可能性不可避免要受到国家力量和市场力量的双重影响，这需要我们结合案例进一步考察。

之所以把研究地点确定在 B 市，是因为 B 市作为城市化飞速发展的大都市，近年来，新建商品房小区数量急剧增加，小区中的业主维权抗争也随之不断涌现，对于转型期都市运动研究来说，B 市具有一定的代表性。此外，尽管至 2010 年底 B 市业委会成立的数量仍不足小区总数的 20%，但与业委会组建率在 80% 以上的上海市相比，B 市的业委会多是因业主要求维护自身权益而由业主自发投票选举产生的，而且很多业委会在维权抗争中发挥了巨大的作用。反观上海，大部分业委会是由开发商或居委会主导产生，对开发商、居委会有很大的从属性，对维权抗争也不甚热衷。因此，B 市的业主维权抗争更能体现自组织社会关联的生产过程及行进轨迹。故而，B 市不失为一个合适的研究田野。

本章主要采用了参与观察（包括亲历维权现场、参与小区的讨论会、参与小区组织的日常活动、参与小区的选举活动、旁听业主维权相关案件审理等）、深入访谈、社区论坛和文献研究（在田野过程中取得的录像、光盘、宣传材料、法律法规政府文件、报章杂志与互联网上的相关报道都是这里所指称的不严格意义上的文献）几种研究方法。

田野调查时而令我们欣喜，时而令我们忧虑，也许只有用具体案例才能更好地诠释当代中国城市新建商品房小区业主维权抗争中社会生产的种种遭遇。

三、社会生产的两条进路

在B市开展田野调查的过程中，我们看到这样一种现象：在当前中国现有的社会情境之下，尽管在城市新建商品房小区的业主维权抗争行动中显露出社会生长的端倪，但是，同国家及市场力量相比，社会力量如此薄弱，以致它对前两者具有很强的依附性，使得业主维权抗争中社会的生产面临着双重困境，即要么被吸纳至权力的逻辑之中，借助国家的力量赋予自身合法性，要么被吸纳至资本的逻辑之中，借助市场的力量维系自身的运转，亦即“社会国家化”（incorporation）和“社会市场化”（marketization）。如若不然，这种在维权过程中生长出的社会性很难在狭窄的生长缝隙、稀薄的生长空气中长时段地维系下去，单单依靠自身独立的力量和自身固有的运作逻辑，社会的生产举步维艰。

（一）社会国家化

社会国家化是指在维权过程中建立起来的业主自组织的社会关联，为了维系自身运作，主动借用国家政权建设的体制性话语并要求进入国家政权建设的结构性框架，对国家表现出很强的依附性，借此赋予自身合法性。B市X小区的业主维权抗争便是一例。

X小区位于B市中心，位置优越，建筑面积11.2万多平方米，2002年开始入住，里面有德国人、法国人、奥地利人等，也有很多媒体、娱乐圈人物，是环境优良的高档社区，也是“B市优秀物业管理小区”。开发商为B市JT房地产开发有限责任公司，物业是B市JLM物业管理有限公司。小区共392户。2003年成立了业主委员会，今有委员9人。2007年小区物业收费率在90%以上。小区与开发商、物业、街道、居

委会均保持了较好的关系，小区专项维修资金已划转完毕，小区公摊面积收益也归业主所有。这在业主维权抗争随处可见的 B 市似乎是难得一见的情况。

小区业委会主任 ZDX，1950 年代生人，善于沟通交流，B 市业主委员会协会申办委员会¹委员之一，物业纠纷调解委员会成员，是一个积极在社区中倡导“多方和谐共赢”理念的业主。关于如何处理小区中国家、市场和社会三方的关系，如何化解小区中的矛盾，他有一套自己独到的见解：

有些矛盾我觉得，打个比方，正面进攻，那要死一大片的，迂回进攻，也照样能达到目的，为什么非要正面打呢？我觉得没意义，我觉得要讲究战略战术。有人说我是老滑头，有人说我是鸽派，我不这样认为。如果思想不成熟，不稳定，没有一个全局观念，是做不了的。

1. 小区中的矛盾

X 小区的业主维权抗争主要集中在三个方面，即生活水箱问题、绿化率问题和施工质量问题。

2006 年，业主发现开发商给小区盖了一个水泥池的生活水箱²。水泥池会长青苔，业主们很难喝上放心的水。水箱维护费每年 7.8 万元，这些费用要从物业费中出，物业公司费力又没得好处。发现问题后，业主们要求开发商承担水箱改造费用，预计 48.5 万。几经协商，最后开发商同意出 20 万元用于水箱改造。然而，20 万元迟迟没有兑现，最

1 关于这一组织的详细论述参见本书第 6 章（作者：梅晓红）。

2 B 市建委在 2000 年发布明文规定，今后生活水箱的材料只能是不锈钢或是搪瓷，小区入住时间为 2002 年，因而，业主认定开发商应承担水箱改造责任。

后，小区业主不得不动用小区专项维修资金完成了水箱改造。2007年，业主又把维权的视线转移到小区绿化面积上。业主们发现，在开发商的售楼广告中，承诺小区绿化面积达到50%。于是全体业主花钱请来了园林局的测绘中心，测绘结果小区绿化率仅为百分之十几，连起码的30%规定绿化标准都没达到。业主们便在几个诉讼请求之间进行了一番选择。因为小区中可以诉讼的除了前述的生活水箱问题、绿化率缩水问题，还有施工质量问题。据业主描述，当初开发商为了抢工程，在冬天违规施工，导致建筑外立面脱落，墙体中的加强筋也偷工减料。业主们分别计算了这三个诉讼请求的标的：生活水箱的标的是20万元，绿化率欺诈的标的约在100万元，施工质量的标的则可能是绿化率标的的几倍。但是要想进行施工质量的诉讼，必须首先请人测绘，而测绘的费用是7万元，因此，综合权衡之后，业主们决定从绿化率问题诉起，并在一审胜诉。

通过在X小区开展田野调查，我们发现，与其他小区业主维权抗争屡受国家、市场掣肘不同的是，X小区的维权抗争似乎并未遭受来自国家和市场方面的太大阻力，究其原因大致有三：一是小区借用了国家和谐社区建设和多方互利共赢的话语，并且谨慎地保持在体制容忍的框架内开展社区运作，不给地方政府带来“维稳”压力并和相关部门保持了较好的关系；二是小区内市场的力量并非铁板一块，即开发商、物业彼此独立；三是业委会平日对小区业主开展了大量的常规式动员并强化日常制度建设，这些都为小区维权打下了良好的基础。

2. 与国家结盟

跟政府对着干，还是架着政府干，还是捧着政府干，哪个好，

我觉得还是捧着政府干，而且咱们本身就不是反对政府嘛，就是要依靠政府嘛，你为什么跟他对着干，我觉得没这个必要。

从业委会主任 ZDX 的上述一番话中，我们便可以看出他对社区治理的基本理念，即单单依靠社会自身的力量争取权益是远远不够的，所以必须“依靠政府”，形成与国家力量结盟、被国家力量认可的态势，主动进入国家的权力运作框架，才能为小区的自组织创造更大的空间。在实践中他也是这样做的。

第一，援引官方话语。

“社区和谐”是其最常挂在嘴边的一个词，无论在什么样的场合下，ZDX 都努力宣扬国家—市场—社会三方的合作关系、弱化三方的对立关系。

业委会、物业和政府之间不是对立的，而是合作伙伴，应该加强沟通，只要各方的态度是诚恳的，是为了实现社区和谐这一共同目标而努力，就一定可以合理解决共同面临的问题，促进社会的稳定，使百姓生活无忧，利益得到最大限度的维护，才能和谐多赢。

第二，要求国家力量仪式化、象征性在场。

主动展现自身活动的合法性和正当性，用实际行动解除官方的“稳定性”顾虑也是小区维权的常用策略。X 小区提出的四个共建中就有一些是出于这方面的考虑，这四个共建为：社区共建，让居委会直接参与到业委会工作当中，起监督、指导作用；警民共建，引进片警为园区提供安全保障；医疗共建，定期为业主检查身体；金融共建，利用专项维修资金帮全体业主理财。

X 小区召开的业委会会议，不但每次都有业委会委员、普通业主、开发商和物业代表参加，居委会主任和派出所片警也会受邀到场。

每次业委会开会，居委会主任、片警要是万一有事不参加，会跟我们请假的。只要一通知，居委会、片警就会来开会。居委会主任来，他可以做到上传下达，上面有什么精神，告诉我们，我们有什么事情，可以及时转达。……我们要依靠政府，我们社区的和谐是什么，跟街道、居委会签了共建协议书，所以我们小区到春节，什么街道的这些政府官员，到我们小区开大会来……我们也帮着他们做了大量他们想要做又做不了的工作。

第三，以“立”代“破”。

小区积极宣扬和开展为国家认可的社区建设运动，通过相关知识的宣讲争取先机，而不是等问题出现再考虑如何抗争和补救。

为什么不干些培训的事，弥补宪法的事，成立业委会的程序问题，大修基金划转的问题，和各个小区跟居委会、跟社区街道办的关系问题进行培训，为什么不大量搞呢？

说起这一点，X小区在B市也是赫赫有名。因为他们在这一方面做到了两个第一，即第一个从建委成功划转小区住房专项维修资金¹和第一个使用这笔资金，“在报上也登了，在建委内部期刊也登了”。2006年2月，B市建委等单位联合发布并实施了《B市专项维修资金

1 有关“专项维修资金”问题的来龙去脉，参见：盛学友，《业主的另一块蛋糕——“专项维修资金问题调查实录”》，《法制与生活》2003年第23期（12月上半月刊）。在“B市首届‘共建和谐小区’研讨会——房屋维修资金专题”讨论会上我们了解到，截至2008年1月，B市只有几个小区的专项维修资金划转成功，并以业委会名义开户，其余皆存放在B市建委小区办。据B市建委统计，到2007年年底，商品住宅专项维修资金交存总额130亿，使用数额不超过300万。

使用管理办法（试行）》。X小区立即感觉到这是好事，要马上行动。业委会开始做大量宣传工作，让业主知道专项维修资金是干什么用的、谁在代管、存在哪个银行、利息是多少、为什么资金划转有利于广大业主，使得业主认识到，越早划转，越早增值。

大修基金划转得具备几个条件：第一，他必须要成立业委会，才能够有权代表业主划大修维修基金。但是呢，有一条，它必须要产权精算，这个产权精算物业公司没有，开发商才有，你不能和开发商打得一塌糊涂，开发商不给你，你什么都办不了，这是第二。第三个要具备的条件是什么，你要跟物业公司好。因为一些手续需要物业公司协助办，这些做不到，这个大修维修基金绝对拿不下来。……我们是从报到批下来，整整十一个工作日，不像有的小区三四个月还没批下来。

2006年6月，700多万元维修资金划转成功。归结至民生银行托管理财。据预测，5年内这笔资金将比托管前增值近百万。而当小区面临我们前面提到的生活水箱改造问题后，经业主大会同意（“同意率占回票率的98%”），于2007年9月，将这笔资金中的48万元划拨到业委会的自管账户上，利用这48万完成了水箱改造。此外，业委会成立后的第一件事，就是清算小区公摊面积，之后委托JLM物业对其进行经营管理，收取15%的管理费用，这样一来，在B市首次实现了小区公摊面积收益以和平方式归业主所有。

第四，充当劝说人。

ZDX身为B市业主委员会协会申办委员会委员、物业纠纷调解委员会成员，还积极在国家—市场—社会三方之间扮演着斡旋人和说和

人的角色。

中产阶级是不会反对政府的，因为是改革开放的政策，才使他们富起来的，他们为什么要反对政府呢，他们应该是支持政府的，政府呢更不应该怕这些人，应该引导他们，然后依靠他们。……一次从（上午）9：40谈到了（下午）2：10，中午没吃饭，那是我做了业申委之后第一次跟他们（建委小区办）这么深入的谈话，我就让他们不要把业申委妖魔化，因为业申委真正想的不是你们那样。

ZDX 还在尝试联合物业协会、物业商会（会长为 JLM 物业总经理），以业申委的名义向其他小区推荐一批信得过的物业公司。

我们要让政府知道，哦，他们不是跟物业对着干的，他们跟好的物业在做着政府的宣传站，起着揉和的作用、调和的作用，在建设和谐。

此外，ZDX 还积极帮助其他小区处理同地方政府、物业、开发商之间的纠纷。

与此同时，X 小区同小区内的市场力量之间也保持了较好的关系，比较特别的一点是，X 小区的市场力量内部也存在分化。

3. 分化的市场

与 B 市其他小区物业多为开发商的子公司不同的是，X 小区的开发商、物业之间彼此保持了相对的独立性，这也为小区和物业建立较好关系提供了便利。

如果业委会跟物业都在一起了，你中有我我中有你了，政府偏向谁啊，哎，他就不偏向了。咱们要有一种原则，咱们也要有一种策略。

X小区的前期物业管理权属于香港GM物业酒店管理有限公司，是开发商当时为了要提高小区的品牌吸引力，所以售楼时宣传是香港的公司负责物业管理，但是开发商和前期物业只签了一年的合同。当前期物业即将到期时，也正是首届业委会筹备组成立阶段，为了避免小区出现管理真空，X小区通过在网上招投标，从五家应标公司中最后选中了物业费最低的一家，也就是现在小区的物业JLM物业管理有限公司。为了避免物业的短期行为，小区与JLM物业公司签订了五年的物业服务合同。随后还和物业协商由业主选聘自己的保安公司。然而，小区同物业之间有良好的关系的建立也非一日之功，业委会为此开展了大量的工作¹。

比如，X小区业委会大力提倡业主缴纳物业费。

业委会成立之前，物业费的收缴率是47%，现在是90%多，在各个小区应该算是领先的。……现在业主还有一个最大的消费理念的错误，我一直在讲，国外的理念，非常成熟，没有人不交物业费，（不交物业费别人）不笑话你啊，你傻啊你，你有病吧！哎，中国不是，对，就不交怎么了吧。为什么？中国人买房子，以前公房，一年才交20块钱，象征性的卫生费，什么垃圾费。现在，一个月

1 此前该小区业主和物业因为停车位的问题，一直存在矛盾，但是在ZDX的多次协调下，业主和物业终于决定暂时搁置争议。

得交好多，所以呢，他认为这是一种消费行为，他就觉得应该越低越好，服务呢就越高越好。你应该知道，什么样档次的服务，你就应该付什么样的费用。交纳物业费是一种投资行为，我说的交合理的物业费，是为保证你这个楼盘保值、增值的一个必要的投入。

业委会不但提倡业主要缴纳物业费，也说服物业公司用更加温和的方式改善和业主之间的关系。比如，不要对欠费业主进行起诉。

一次物业公司要拿出37个经常不交物业费的业主名单，要起诉他们，但是先征求我的意见。我说，第一，我告诉你我绝对不同意起诉，但不能起诉不是说咱们不作为，为什么，大家能住得起这房子都能交得起这物业费，但是肯定是从你们物业公司自身服务上、质量上、保安上、保洁上要找原因、要提高。第二个原因就是开发商遗留的问题，业主闹不清楚，他认为不交物业费是在惩罚开发商，其实跟开发商边儿都沾不上。

后来通过与开发商协商，解决了业主的问题，业主们也就自然缴纳了物业费。同时，业委会还创造各种条件改善物业和业主的关系。小区春秋时节会组织踏青、春游、采摘等活动，也邀请保安、保洁、物业公司一同前往。“大家熟悉了，很多矛盾就化解掉了，业委会应该是防病的，要把矛盾化解在萌芽中。”

此外，业委会和物业之间还会有高度的信息共享。“（物业公司）跟我们就像一起的一样，业委会只要开全体业主大会，就先跟物业讲，这次业主大会是什么，内容是什么，业主们有可能会提出什么问题，你们重点要怎么解释，怎么引导，都沟通好了物业才开始发选票。”这

才使得当小区中发生维权抗争时，市场的力量也向社会的力量倾斜。

4. 常规化的动员

有些小区一年才开一次业主大会，或者有些小区一年都开不了，我们小区里头，最多的一次一个月开三次业主大会。我们这个业主大会都是书面的，而且送达率是非常高的，都在98%以上。现在业主们都养成一种良好习惯，一看，哟，这回又是什么事，我看看，这个我不太懂，这个我没问题，同意。很快，我们三天之内，业主大会的选票全部都能收回来。业主与业主大会之间形成一种良性循环，业主们现在在逐渐地趋于成熟。

X小区业主较少，共392户，这为业主动员提供了天然有利条件，但这并不意味着小区业主就天生关心社区公共事务。X小区业主对公共生活的高参与率与业委会常规化的日常动员模式密切相关。

业委会的凝聚力，首先来源于业委会内部的组织建设。

（当选业委会主任之后）我就把自己关在家里，把所有的有关文件啊包括当时的条例啊都看，我好好地学了三天，学了三天以后把业委会的成员组织起来，又学了一个礼拜，这样我们再开始工作。我们业委会的开会，有时候一周开三次业委会（会议），最多的时候一个月开八次业委会（会议）。业委会每次开会没有低于三小时的……我们所有业委会的成员，大的彩色相片，在小区公示着，手机号也公示着，24小时要求所有委员不许关机，随时接受业主的监督和投诉。

此后，业委会对业主开展了长时序、点对点式的常规动员。ZDX有一句话说：“业委会要宣传、发动群众，带领大家伙儿一起往前走，而不是拖着大家伙儿走，不宣传也不发动不行。……这个不是在这个小区人员层次的高低上，而是在你做工作是不是细致，你群众发动的是不是好，你一定要让大伙儿知道，你们在干什么，想要干什么，达到什么目的。”为了让业主们知道业委会在干什么，业委会也的确煞费苦心。

我们的业委会会议就等于一个联席办公会：第一，业委会的全体成员要参加；第二，街道的居委会主任要参加；第三，派出所的片警要参加；第四，物业公司的经理要参加；第五，开发商的负责人之一要参加；第六，就是说我们每次业委会都要邀请两个业主来列席。业主们说（业委会）天天都在干嘛的，让你看看在干嘛的，从六点开到十一点，这回邀请两个业主，下回邀请两个业主，一年不完两年轮，两年不完三年轮，最后越来越多的人从反对、怀疑，慢慢变成同情你、理解你、支持你，参与进来了。

我给自己的规定就是，每一个月我不管多忙，我要去一家业主家，我想让大伙逐渐地认识我，把我的观点逐渐地渗下去，我们小区一大半的家我现在已经都清楚了，都去过了。……经历两年的工作后，业委会委员在2007年2月开始享受每个月500元的交通和伙食补贴，这也是业主大会全体讨论通过的，还有业主说给得太少了。

平日里，业委会也采取一系列建构业主认同感和参与意识的行动。业委会平时想方设法增加小区收入，成立之初就将公摊面积收入拿到业主手中（每年大概二十几万），还在小区喷泉广场举办茶文化节、酒

文化节、汽车展，等等。有了社区经费，业委会开展了一系列取之于业主用之于业主的工作。包括在小区安装摄像头，业主每年享受一次免费体检，在年节组织茶话会，等等。

我们办图书、服装、瓷器的展销。有的说，唉哟，千万别弄这样的，我们这样干，这小区，这么摆摊儿，成什么了。现在业主们成熟了，你知道怎么问的……问说在这儿租几天，我说在这儿租七天。说租七天这一天多少钱啊，我说一天七百。哟，挣钱了。业主们知道了，这钱又搁到公摊面积，在账目上叫其他营利费收入，拿过来，又用到业主头上。

X小区的业主内部并非没有矛盾，其中最显著的就是商住之间的矛盾。小区地理位置优越，所以经商的特别多。业委会想出的办法是“商户每平米多加一块钱，这一块钱不叫物业费，我们叫设备磨损费和卫生保健费。商户不在乎这一块钱，业主也落一个心理平衡，双方是一个融洽，靠这种方式，我们业主每年的收入又多了60多万”。为此，X小区又创造了一个第一，被媒体称为B市首家通过多收费解决商住矛盾的小区，属“吃螃蟹”之举。我们很难想象，X小区的业主如果没有和国家及市场形成“你中有我我中有你”的局势，小区的很多事情是否也会迎刃而解。也许，在当前的社会情境下，只有这种善于平衡国家—市场—社会关系的小区才更容易创造出诸多第一。

（二）社会市场化

B市新建商品房小区中的业主维权抗争并不总是那么尽如人意，在调查中我们更多看到的是，业主维权阻力重重。面对陷入僵局的维

权抗争，一些小区开始被迫走上社会市场化的道路。社会市场化是指在维权过程中建立起来的业主自组织的社会关联，为了维系自身力量，依靠市场的方式、逻辑和原则进行重组，使得社会发生市场化变型。Y小区的案例或许能向我们说明这一点。

Y小区同样位于中心城区，建筑面积13.5万多平方米。开发商原来叫SJL NY房地产开发建设有限公司，现在叫B市NY房地产建设开发有限公司，“SJL”包括了三家大型国有企业，即内蒙古电力、B市国投和B市电力。小区的物业公司JW物业管理有限公司，是开发商的子公司。

2000年底小区开始入住。与前面的X小区不同，Y小区一共900多户，但具体数字是多少，业主们也闹不清楚，因为开发商一直没有移交相关方面的资料。小区一共有四栋高层、三栋小高层，此外还有一个写字楼（“Y大厦”）。小区住户非常多样化，有政府高官（集中在1号楼），有国投的员工（国投是开发商的股东，占小区住户20%左右，集中在4号楼），有很多公司和商户（占小区住户30%以上，集中在6、7号楼），有白领、外企高管、退休干部，还有少量发家致富的小个体户，可谓地广人多，物业形态和人员构成非常复杂。而这里发生的事情就更加错综复杂。

1. 颇有成效的第一届业委会

2002年，小区工程基本全部竣工，于是开发商和物业公司开始筹备成立管委会。

（当时）有些业主对这个事也比较明白……开发商和物业组织管委会的时候，就有一些精英跳出来了，反对它的这个管委会的成

立，要成立自己的业主委员会。最后经过一些筹备，就在2003年1月18号召开了第一次业主代表大会，（按楼）每15户选派一个代表，一共53名代表，成立了Y小区业主代表大会¹，选举了第一届业主委员会。

2004年1月17号，第一届业委会备案成功。由于业委会很多委员常年在外国或经常出差，所以当时主持业委会工作的主要只有两三个委员，但是小区业主代表却非常热情积极，所以，每次开会都有十几、二十几个业主代表和业委会委员共同商议社区事务。

第一届业委会成立后发现，从2000年入住到2004年，物业私自免除开发商应缴物业费891.5万元；另外还向业主多收物业费976万元；在小区的供暖费用方面，物业和B市热力签订协议是按流量计算收费，而对业主收费却是按供热面积计算，其差价一年有300万到400万。但由于开发商没有按规定把图纸和相关资料向业主移交，且一直以来业主努力和开发商进行沟通都遭到了拒绝，所以，业主的实际权益很难落实。

于是，业主们在2004年下半年召开了第二次业主代表大会，经2/3以上业主代表通过，形成两项决议，也让开发商着实压力剧增：一是公开审计物业；二是公开招标物业，如果前期物业通过审计也可以参加投标。

1 Y小区的特色就是除业委会之外，业主代表大会的53名代表在小区维权抗争过程中发挥了重要作用。由于Y小区住户过多，多是通过业主代表大会而非业主大会商议小区事务。

2. 祸起萧墙

第二次业主代表大会之后，审计工作迟迟无法推进。业委会主任（下文简称“A主任”）去跑有关部门审计，但有关部门一直推诿，后来A主任也不跑了。

就在这个节骨眼上，小区又出现了新问题。

2005年年初，B市SS区文委发出公告，说某洗浴娱乐中心要进驻小区一块原本规划为超市的空地。业主们极力反对，文委因为大家反对，进驻一事也就暂时搁置。然而，2006年年初，业主们却意外地发现洗浴娱乐中心又开始在小区大兴土木。A主任调查后，对大家进行了情况通报：“人家（物业）已经通过了有关部门的审计”；至于洗浴娱乐中心，A主任说：“他们已经备案了，那没办法，这是政府批准的合法备案。”业主们对A主任的答案并不满意。于是，有正义感的七八个退休老同志和几个中青年人把SS区相关部门咨询了个遍。得到的答案让大家大吃一惊：“开始你们的业委会主任代表大家给我们（文委）送来反对函，所以我们没有批。但是后来他又来了，说又同意了。”业主们仔细一看A主任当时留下的同意单据，发现落款竟然不是“Y小区”业委会，而是“Y大厦¹”业委会。原来为了洗浴中心项目开工，“A主任又在开发商帮助下成立了一个伪业委会”。“伪业委会”在SS区小区办不用一个月便备了案，而且A主任并没有把公示贴在小区报栏上，而是贴在了洗浴娱乐中心施工现场的电线杆上，于是这件事一直无人发现。本来按照《物业管理条例》，一个规划区域内只能有一个业委会，但由于相关部门“不做实质审查，只做程序审查”，所以既然有了“Y大厦”业委会出具的同意函，也就批了洗浴娱乐中心的项目。业主们这时才

1 Y大厦即小区内的写字楼。

恍然大悟，原来 A 主任“被开发商收买了”。

此后业主才逐渐了解到，原来第一届业委会并不像表面看起来那么简单。

退回到 2002 年第一届业委会组建时，A 主任在业主们全不知情的情况下，以业主物业经纪人的身份和物业签订了一个保险经纪合同，而开发商则帮他组建起一个保险经纪公司。“开发商领导的亲属是董事长，他是总经理，完成了整个实质性的利益转变和交换。”业主们认为 A 主任是被开发商收买了。他究竟获得了多少利益，业主们不得而知，但有一点是确定的：他作为“Y 小区”业委会主任，拿着“Y 大厦”业委会的同意函到有关部门，把洗浴娱乐中心批了下来。

逐渐的，A 主任再开业委会会议的时候不再叫上业主代表，而是和两个业委会副主任开起了小会。这两个副主任，一个是国投的员工（即开发商的股东公司），另一个是做招投标的，在小区有一个招投标公司。2005 年年初，小区的物业公司依然是前期物业，于是“被收买了的”A 主任便筹备和当时的物业签订正式的物业合同。而物业招投标的过程便是由副主任的招投标公司完成的。据业主们说，事后这个副主任的公司也从小区 7 号楼搬到了小区的写字楼“Y 大厦”。小区业委会和前期物业正式签约。2006 年 7 月，物业合约在小区办备案通过。

3. 炒不掉的业委会

根据 Y 小区的《业主大会议事规则》和《业委会工作条例》，到 2005 年 1 月 18 日，第一届业委会已经到期。但是，由于 A 主任当时

要运作洗浴娱乐中心一事并要和物业签约，于是他对外宣称，自己是留守业委会，继续履行职责。

2006年年初，业主们知道A主任的事情后非常愤怒。但是业主们试图罢免“留守业委会”的努力并没有效果。因为根据《物业管理条例》，换届选举业委会需要召开业主大会，而业主大会又必须由业委会组织召开。这样，只要第一届业委会拒不召开业主大会¹，就没有人能炒掉它。

于是，业主们决定向SS区建委小区办物业科求援。“我们可以让他召开，但是他不召开，我们也没办法。他不听，我们只能往上反映就完了。”——物业科的答复让业主们觉得束手无策。于是，炒不掉业委会的局面便一直持续，直到一个契机的出现。

4. 第二届业委会产生

2006年4月，一次，业委会想就洗浴中心的事情认真地开一个会讨论一下，消息却传到了业主代表耳中，于是十几个业主代表决定前去旁听。会中，业主代表拍着桌子和副主任吵了一顿。副主任自知理亏，气焰一下就被压了下去。业主代表顺势开始强调自己的主张：按Y小区的《议事规则》，业主的20%，或业主代表大会代表的10%提议召开业主代表大会，业委会就要组织召开。小区业主代表是53人，计算下来6人提议就可以召开了，现在有30多个代表²提议，业委会就应该组织召开业主代表大会。迫不得已，A主任只好当场应承下来。

2006年6月18日，Y小区第三次业主代表大会召开，成立了业委会换届选举筹备组。那个副主任这次大会以后就再也没有出现过，只

1 按照Y小区的规定是业主代表大会。

2 “除去出差的、卖给物业的和有些消失的代表。”

有物业公司还支持 A 主任。为了能够“更合理合法地得到政府部门的认可，虽然知道一些部门有偏袒，但该做的工作还是要做到”。于是，在第二届业委会换届选举之前，筹备组专门开了一个筹备工作汇报会，“这三个主管部门的单位都来了，整个筹备过程，三个主管部门没有任何意见，而且在这个汇报会上给予了表扬，说你们的工作做得很细致，做得很好，大家都很辛苦”。在换届选举之后，筹备组又马上把一切文件和筹备组工作都逐一向街道、居委会、房管一所、建委等汇报。

2006 年 11 月 5 日，Y 小区第四次业主代表大会召开，选举产生第二届业主委员会。当时，“居委会的主任到大会讲话，对第二届业委会的成立表示祝贺”。哪知，第二届业主委员会产生之后却一直无法获得合法的身份。

5. 再起波澜

第二届业委会产生的第二天，业主们惊奇地发现，SS 区建委小区办物业科给 Y 小区第一届业委会下了一个函：“望你们抓紧组织换届选举工作”，于是 A 主任又堂而皇之地把这个函件贴了出来。没想到包括副主任在内所有第一届业委会委员都不想再干了。A 主任一看大势已去，紧接着贴出另一个公告“鉴于小区的无序、非法，第一届业委会将所有资料和印章移交上级单位”，之后便悄悄地搬离了小区，此后再也没有出现。

A 主任跑了，Y 小区召开了第五次业主代表大会，请业主代表授权第二届业委会状告物业科一直和 A 主任打交道的 B 科长滥用职权。“在这之前业主们还是做了很多缓和的工作，先给到区里，我们的程序一定不要落，一定不要挑出毛病来……但是没有任何回复。没有回复，我们有一个时间底线，一个月没有给我们回复，而且我们打电话，也都说不知道。于是把这个信广泛地发，中央、中纪委，B 市各个主管

部门的领导，往下，哪儿都发，而且直接点名，标题就是‘违法乱纪的物业科长为何无人能管？’”这封信发出以后没多久，B科长被调离了。据说调离的时候，“B科长大骂A主任是个流氓”。

B科长走后，小区办物业科新来了一个C科长。第二届业委会去小区办备案，在成立过程中认可和表扬了Y小区的小区办却给第二届业委会出了个大难题：换届产生的业委会没有经过全体业主签字表决，需要召开业主大会进行表决。“他也知道这是难度最大的。”

从成立筹备组开始，就多次去居委会、街道、一所、小区办，我们去了好多次，每进行一步都有文件送到他们那儿去，我们把他们这些人请来到小区里开座谈会，汇报整个选举的过程，他们没有提出一句话的反对意见。就是这样，咱们成立了以后，而且居委会的领导还代表他们小区办到咱们的会上祝贺第二届业委会成立。结果最后都不算数。

于是，Y小区第二届业委会的备案便陷入僵局。因为要召开全体业主大会，组织成本非常巨大，而且有些业主的预期更为悲观。

我们也没签合同说我们把半数业主每个人的签名拿到手它（小区办）就真的全认。比如一个礼拜之内，我们拼命地跑，把签名找齐了，拿过去，它还有第二个理由来。我们就全部给它牵着鼻子往前跑，该做的事什么也做不了。

于是，截至2007年的11月，Y小区仍然处于没有“合法”业委会的状态。

6. 走向市场?

PG 小区是 B 市第一个没有物业、由业主自行管理的小区¹。

PG 小区 2004 年入住，只有一栋楼，148 户，小区问题多通过业主共同讨论的方式进行协商。在 PG 小区自管之前也经历了一段时间的维权历程。从入住开始小区房顶就开始漏水，小区的业主用电也被私接到小区外，小区内原规划的绿地被改成停车位，地下一层的车库被开发商改成了旅馆。于是业主们开始不交物业费，物业和业主之间展开了拉锯战。直到 2006 年 9 月的一天，物业公司突然贴出通告，以“无法继续支持公司运转”为由²，宣布撤出小区。一夜之间，保洁、保安全部撤空，小区无人管理。此后两个多月，PG 小区一直处于没有物业公司管理的状态之中。其间，开发商曾向业主们表示要指派其他物业公司接管，但业主们拒绝了 this 提议。

SLT, PG 小区业主，60 多岁，退休前曾是某工厂厂长，在维权过程中一直是业主们的组织者和领导者。在他的努力和带领下，暂时

1 类似的还有 B 市“DHJZ 咨询服务中心”，它出现的时间更早（2006 年 10 月 8 日），被媒体称为中国第一家业主维权公司。该中心的成立是源自“B 市第一烂尾楼”。2000 年 9 月，DHJZ 酒店式公寓开始销售，开发商承诺后期购房者 2003 年底入住，但由于开发商资金断裂导致楼盘烂尾。业主松散维权成效甚微，试图成立业委会也没有成功。最终，参与维权的全体业主决定成立 DHJZ 咨询服务中心，这是“中国第一个业主自发投资的维权实体”，2006 年 8 月 16 日经 XW 区工商局批准使用该名称。入股金额为 500 元 + 50 元 / m² × 购房面积。2006 年 10 月 8 日，业主们拿到了中心营业执照。中心的发展构想是：近期，取得自身维权的胜利；中期，树立品牌，为全国维权业主服务；后期，树立金牌形象，投身房产经纪；终极目标，转变经营方向由维权转变为从事公益、慈善事业。这个案例是社会市场化的另一缩影。至于其是否会发展为西方意义上的“社会运动职业化（professionalized）组织”（参见：McCarthy & Zald, *The Trends of Social Movements in America: Professionalization and Resource Mobilization*, General Learning Press, 1973）还要另行考察。（资料来源：人民大学政治学学术沙龙，“《物权法》与和谐社区建设学术研讨会”，2007 年 9 月 23 日。）

2 PG 小区本来住户就少，除物业费和共用部位广告收益外，几乎没有其他公共收益，对于物业来说也只是鸡肋。

稳定了物业撤管后小区的局面，并成立了业委会。业委会成立后，开始着手寻找新的物业公司，但由于楼盘较小利润不大，当时状况混乱，谈过的物业均不愿接手。PG的业主们于是面临几种选择：重聘前物业？再寻新物业？还是实现完全自治？在全体业主表决后，除2户外，其余都选择了自治。2007年6月29日，PG小区从工商局领到了“B市三自PG社区服务中心有限公司”的营业执照，这是PG业主的自治管理机构，SLT任公司总经理。服务公司的详细财务报告一个月向业委会通报一次，三个月向所有业主公布一次。公司成立后，小区有了自己的管理模式：一方面服务公司作为业委会领导下的一个职能部门向业委会负责，另一方面，服务公司雇佣专职的工作人员担任小区内诸如保安保洁等各类工作，并设立8个层长和16个组长，这20余人全部来自业主中的志愿者。层长和组长并不直接表决小区事务，而只是负责在业委会和业主间上传下达，凡事都由全体业主共同商议决定。如今，小区局面日益好转，已经成为全国各地媒体采访和各小区取经的对象。

让我们把话题重新转回到Y小区。Y小区从2000年入住以来，由于有强大的开发商作为后盾，业主和物业之间的矛盾一直没有办法解决，业委会试图协商的努力最终都告失败，而第二届业主委员会又一直不能在小区办备案。因此，在市场和国家的双重压力下，Y小区的状况一直停滞不前。信访和诉讼这些常规途径是否可行呢？

你说通过信访，因为有一些关系，可以取得一些成绩，实际上这个可能性是微乎其微的。通过信访，是他最欢迎的……实质上，就像滚球一样，从桌子这边滚到那边去，转了一圈还回来，不管经过了几个人，它一定会回来的，走了一圈，他也会在15天之内给

你回复的，这都会做到的，但是没有任何效果。你说通过诉讼，我说，说得不好听的话，那就是绞肉机，白送，“咔”地一绞，不断地。……单一的诉讼，几乎无胜算可能。集体诉讼，难在什么地方呢？经费谁出？你怎么去组织大家？诉讼有一个本质特征，一案一立、一事一案。小区的问题太多太多，按照最快的时间来算，一审到二审结束，两年就算快的了。一个案子拖两年，打去吧，只要你有精力。诉讼是什么呢？先不说“打关系”，什么关系都没有，就是时间、精力和财力，你耗去吧。

PG 小区的成功似乎也让 Y 小区的业主们眼前一亮。是不是 Y 小区也可以像 PG 小区那样开展公司化的自我管理呢？Y 小区是不是也可以不通过那么激烈的正面对抗解决小区的问题呢？

办和谐社会，您就低调，别闹事，什么事都悠着，我们大家都生活在当前，你也不能超越……一定要明白上面的真实意图，说的自治、说的民主，是说的万里长城第一步，这第一步是小步慢倒，你一步到位，您就可能犯大错误。……像 PG 那样的业主自治，就避开了小区办的审批，因为它是工商管理，避开了备案难于上青天的问题。

《物权法》说得很清楚，凡是所有共有部分，大家实行共有的管理权。而这个管理权是通过什么形式来体现？不是通过业主委员会，也不是通过物业公司，通过“双过半”。……为什么有那么多小区去 PG 小区取经，因为它一下子把面前的“马奇诺防线”给绕过去了，到工商局注册，工商注册是什么呢？它是全体业主为自然人股东，没有什么加入不加入的问题。那么，大家认可不认可这个问

题？这就是我们投票，如果一投票，双过半，大家认可全体股东为自然股东……你说政府来了，你们这个决议合法吗？我们不说公司是什么，我们就拿出股东的双过半决议来，他就要认可。不管他叫股东也好、叫业主也好、叫联谊会也好、叫俱乐部也好，反正就是有业主身份的双过半，这是决定性因素，这是实质。

之所以策划公司化自管还有一个原因是，Y小区的某些业主认为，物业费就是业主相对于物业的话语权，单个业主有话语权，可以选择不交物业费，但是却没有足够的能力对抗物业，业主大会可以代表全体业主和物业进行博弈，却不掌握物业费。“业委会本身不能申请银行账户，不能代收物业费，没有话语权和博弈的资本”，成立公司则可能解决这一问题。

你（业委会）又不负责给我（物业）钱，我凭什么让你满意？……可是咱们现行的体制把交钱和维权分开了，交钱，您先别说维权的事，先把钱给我交上来。到维权的时候，业委会来了，这个那个。为什么？他堵塞你的任何东西都是借口，只有一条理由，你不负责交钱，我凭什么给你？这是一切问题的根本之根本。

就是要让尽可能多的业主把物业费交到你的手里……你没有话语权，说什么都白搭，你把这个（物业费）拿过来，不要气馁，两个人把物业费交给你，你的话语权就是两个了，一百个人交给你，你就是一百个话语权了，这是实实在在的，你拿业主委员会的名义去争产权，这真是非常遥远，看不见的事。……因为你拿到这个东西以后，你就等于不但拿到了话语权，还拿到了生存权，你自己就有权生存了。业主委员会连自己的生存权都有问题，没有经费，没

有这些东西，你的委员、你的主任就是一个牌子，是个虚牌子。

然而，Y小区的业主们也深知，PG小区的自治具有一定程度的偶然性。而这种偶然是不大可能在Y小区出现的。

像PG小区，PG小区是物业公司跑了，它不是开发商自己的物业，而是开发商找了一个朋友的物业，虽说找的这个物业公司也听开发商的话，但是利益分清楚，你的事儿你收那份钱，我的钱我收我的，结果他（物业）的那份钱收不过来，他跑了，跑了以后形成真空了，所以组织起来这么一个（服务公司）。

尽管如此，一些业主还是认为这不失为一个好的选择，可以尝试着进行。不过，这种意见还只是在Y小区有限的范围内进行讨论。这件事情若想顺利开展有太多的准备工作要做，有太多的程序要协商确认。社会的力量一旦按照市场的逻辑进行运作，便会涉及利益和信用质疑，种种潜在危机亦不容忽视。不管Y小区的业主维权抗争中途放弃也好、坚持到底也好、顺利实现也好、举步维艰也好，都值得我们关注，毕竟，让社会走向市场还是一种崭新的尝试。

（三）X小区和Y小区的比较

之所以选择X小区和Y小区来探讨当代中国城市新建商品房小区内的业主维权抗争，是因为二者是表征当代中国城市商品房小区中“国家—市场—社会”关系的两个典型案例，也体现出业主维权抗争面临的两种截然不同的进路。X小区由于采用了和国家结盟、与市场合作的策略，维权抗争开展得较为顺利，但这却使社会对国家和市场具有

较强的依附性¹；反观Y小区，市场和国家的力量异常强大并且已经形成利益共同体，使社会在与之抗争时屡屡碰壁，面临来自国家和市场的双重阻力，社会不得不转向运用市场的运作逻辑对自身加以重组，使社会市场化。而在后一种情况中，我们更常看到的是，社会力量在国家力量和市场力量的双重压制下逐渐失去活力，在维权过程中反向建构出的自组织社会关联，随着维权抗争的无法维系而渐趋消亡。

回顾X小区和Y小区这两个个案，我们将其进行简要的对比。为什么同为B市中高档商品房住宅小区，抗争的结果却相去甚远。其实仔细想来，其中的影响因素很多，我们很难说这些因素的作用孰轻孰重，也许正是这些因素和行动者行动的相互建构，造就了二者的不同。

首先，二者维权组织成本不同。无论从小区规模、人员构成还是物业形态上看，二者都相去甚远。使得Y小区维权参与率大大受限。

Y小区分管物业公司的某开发商副总说：“我们头儿说了，Y小区住的是谁？住的是我们的祖宗和神仙。”当然不是指广大业主，而是刚才我说的1号楼的这几个。4号楼也根本就签不了（指业主签字认可业委会），整栋楼都不会签的。

这也再一次让我们看到，业主群体本就是天然分化的，尤其是利

1 实际上，社会单独依附市场或单独依附国家的情况并不多见，在权力和资本站在同一立场的情况下，依附其中一方，在某种程度上就决定了其对另一方的依附。只是不同小区中三方力量的对比会有所不同。

益分化，使得群体内的裂隙更深¹。

相对来说，如果小区（业主）社会位置、身份、处境、背景情况相同，大家所见略同，大家也形成共识想干事，这个事相对成功的可能性会大得多。……现在可好，等到（Y小区）第二届业委会备案一完，任期也过了，你们筹备第三届吧，大家就打疲劳仗，就玩儿这个吧，什么正事也不处理，就玩儿组织了。

所以说，和X小区相比，Y小区的组织成本要大很多，而且“要组织业主必须备案业委会”，业委会要想备案又“必须要先组织业主签字”，于是，Y小区也就陷入了无行动力的怪圈。

其二，二者面对的市场力量的强弱程度和内部构成不同。开发商的背景以及物业和开发商的关联是影响维权抗争的又一因素。Y小区的开发商是典型的大型国有企业开发商。其特点就是既具有丰厚的经济实力，又有强大的官方背景作为后盾，兼具了市场和国家两方面力量。这种能量一旦开始运作，社会的力量就显得微弱无比。

原来开发商是根本不理你（维权），也看不起你……一旦它感

1 比如说，我们在田野调查中也遇到过这样的情况。某小区部分业主要求物业降低物业费，但是另一些业主却不愿响应，因为他们的物业费单位可能已经预交了十几年，或是开发商已经免除了其物业费。这样一来，对大部分业主可能有利的降费，对他们来说却是有弊无利。一来，物业费降下来，服务质量也下降怎么办；二来，即使服务质量不变，降费的差价也不会落到自己手里；三来，如果降费导致了物业更换，新来的物业自己是否还要重新交费；四来，我都按这标准交物业费了（别管是谁帮忙交的），其他人为什么不交。如此一来，即便是要求降低不合理物业费的维权抗争也无法推进。用业主的话说：“这是很严重的问题，看着别人吃肉，明明我是吃素的，我看着也不高兴。”

到了恐慌，它开始真正把你当成一个对手考虑的时候，就会产生强大的力量，业委会和业主们的漏洞就显示出来。……所有的谈判、所有的忍让业主全都做过了。……国企有国企的劣势，它不会像个体户开发商那样雇一批保镖、地痞流氓来打你，但是它的力量更大，全在政府，它说下个文，政府就能给它下个文，你就是违法的。……当时跟物业公司也作了很多妥协，你（业主）说不炒他（物业），他就说了，我凭什么相信你不炒我？我一放虎归山了，我怎么能保证你不吃我？所以说，就一条，你们不能成立。

其三，二者的组织规范、程度大相径庭。X小区业主委员会的组织是较为严密规范的。反观Y小区，自第一届业委会开始，组织便比较松散，不但很多委员因为不常住在小区或总是出差而经常性缺席会议，而且参会的委员也多是“习惯性的从属”，基本是“你主任定就行了”。在这种情况下，物业和开发商一旦行动起来，组织的漏洞就暴露无遗。

第一届业委会的工作根本是不规范的，有什么问题，一叫，就跟农村下地开生产队会一样，大家一块儿一商量就完了，没有一个规范的东西。而且大家都觉得这个事是个好事，因为大家觉得不是同一个目的是不会坐在这儿的，既然坐在这儿，那肯定是非常信任的，所以根本没有任何监督和制约机制，完全就是一种很自然、很朴素的做法。……那天有一个小伙子说，开会的方式很重要，咱们现在开会有一个很重要的问题，咱们讨论半天，就坐在一块儿，聊聊完了以后，什么结果也没有，什么决议也没有。

而Y小区的第二届业委会由于一直不能在小区办备案，所以也基

本处于无人主持日常工作的状态。由于第一届业委会主任被开发商和物业收买，所以第二届业委会采用了轮值主任制，在这种情况下则容易导致集体不负责。

其四，与 X 小区相比，Y 小区缺乏一个有行动力的维权领袖或者说维权团队。X 小区的业委会不仅在组织业主方面具有很强的行动力，还能有效周旋于权力和资本之间，主导着小区事务的发展方向。

纵观 B 市、全国所有的比较成功的业主委员会小区的管理，肯定会有那么几个无私奉献的人做了大量工作，这是肯定的。我住在这里（Y 小区）的时间很长，实际上我说，所有的焦点都放在一个问题上，谁出头来做这个事。业主这么多，你得去给人家宣传吧？谁宣传？大家都有一摊事业，都忙得不得了，谁去做？怎么才能让大家知道这些问题？……Y 小区到了这儿的人，都不乏判断，都可以出很多好主意，唯一缺乏的是谁来领头干？谁来做这个工作？

可以理解，Y 小区的组织成本更大、组织者面临的压力也更多，但缺乏领袖 / 团队的确是 Y 小区业主维权抗争成效甚微的一个重要原因。

其五，两个小区在决策制度设计上的不同也决定了其不同的动员能力。X 小区在制度设计上采用的是业主大会制度，也就是说每一件社区公共事务的决定都要征求全体业主的意见，社区动员是比较充分的。反观 Y 小区，小区规模大，所以选取的是业主代表大会制度，即间接民主的方式。从 2000 年入住，大部分社区事务，都是由业主代表大会的双过半决定的，即参加表决的业主代表人数超过业主代表总数（53 人）的 1/2，投赞成票的人数超过参加表决代表人数的 1/2。但是实际上，这种制度设计导致社区事务的决策长期和普通业主脱节。普

通业主甚至都不知道表面波澜不惊的小区实际上已经是暗流涌动。

我原来都不知道有新的业主委员会，我不但住在这儿，我的律师事务所在这个院里办公，我一天到晚都不出这个院，我还不知道新的业主委员会已经成立了，当然我也不知道小区有这么多的问题。

虽说业主代表大会的制度设计本身就是为了提高组织效率、降低组织成本，但是，只有业主代表的角色由事情决策者转为意见转述者，维权抗争才会真正具备活力和基础。

以上我们所展现的是 B 市新建商品房小区中业主维权抗争的两种独特形态，那么在这两种维权进路下，为学者们所期待的“社会”是否正在生成呢？

四、困境抑或路径

最后，让我们重回关于“社会”问题的探讨。

在当代中国城市新建商品房小区中，业主维权抗争的形态各不相同。本章依据不同小区“国家—市场—社会”三方关联的差异，着重讨论了两种抗争进路：其一是倡导“多方共赢”理念、采用“迂回进攻”方式的 X 小区的维权抗争进路，也就是说，与国家力量妥协联合，通过进入体制、社会国家化获得合法性。这种类型的维权抗争生产出的自组织社会关联通常对国家具有很强的依附性；其二则是不愿被国家和市场力量裹挟的 Y 小区，亦即受到权力和资本联合打压的抗争形态。在这种类型的维权抗争中，最常见的情形是，一旦权力和资本联动起来，将其贴上“不合法”的标签，维权行动便丧失了前进的空间，

在维权抗争中建立起来的自组织社会关联也可能因此逐渐消失殆尽。Y小区的情况既具代表性，也具特殊性。本来Y小区的维权抗争在权力和资本的压制下已经趋于停滞，但由于受其他小区经验启发，Y小区决定按市场化原则重组，进而走向了社会市场化的进路。

让我们重回本文所述的“社会”概念，即以公共领域为基础产生的、外在且独立于国家和市场的、具有高度自主性和自治的社会。从这种意义上讲，我们可以做出这样的判断，与强大的国家和市场力量相比，当代中国城市新建商品房小区业主维权抗争中生产出的社会的力量依然微薄脆弱，以致它为了维系自身的持续运转，或是陷入社会国家化逻辑，或是陷入社会市场化逻辑，步入双重困境。具有高度自主性和自治的社会在当前的社会情境下依然难以独立存续。

之所以会出现这种局面，是因为当下中国仍不具备社会生长所需要的内外部条件。

首先来看公民和公民间自组织的社会关联，即社会生长所需的内部条件。在当前中国新建商品房小区的业主维权抗争中，我们仅可以从少数维权领袖身上寻找到公民意识和公民行动，我们可以将这些意识和行动称之为公民所需的公共精神。对于大多数业主来说，这种公共精神是缺失的。而这种公共精神，恰恰是维系在维权抗争中生发出的公民间自组织社会关联的必要基础。

约翰·肖特曾经指出：公民并不完全是指社会化的成年人步入日常生活，而是更加侧重个人的“归属”感（feelings of “belonging”）以及个人定位自己（“placement” or “positioning”）的方式，“感觉自己是一个公民”（feel like to be a citizen）将影响一个人的公民行动方向（John Shotter, 1993）。而公民意识不仅包括个人对共同体的渴望和归属感、个人对自身公民身份的认知和认同，也包括成为一名公民

所需的道德意识。比如，爱德华·希尔斯在《市民社会的美德》一文中着重指出，随时准备节制个人或地区与集团的特殊利益，而将共同利益置于首位便是一种重要的公民美德（爱德华·希尔斯，2005）。罗伯特·普特南则认为，如果一种特定的道德体系成为某种特定文化的内核，则会影响该社会成员的社会化过程，使得社会凝聚力加强、组织更为稳定（Robert D. Putnam, 1993）。除公民意识外，共同体利益导向的公民行动也是公民公共精神的重要组成部分。本杰明·巴伯认为参与是公民资格的重要组成部分（Benjamin Barber, 1984）。此外，公民的公共精神不仅体现为对共同体行动的参与，也表征为在参与过程中（尤其是在参与抗争的过程中）行动者所表现出的“公民的勇气”（civil courage）。与“公民的勇气”相应而生的一个概念是“公民的不服从”（civil disobedience），后者政治意涵更强，而“公民的勇气”则更能体现公民的主体性，更能作为公民精神的表征（R. Swedberg, 1999）。

在当代中国新建商品房小区的业主维权抗争中，具备公民意识和公民行动的仍只是少数业主。缺乏公共精神的业主的大量存在，是导致在维权抗争中建立起来的、自组织的社会关联难于维系的原因之一。

首先便是业主的冷漠。公民公共精神的缺失和对公共生活参与的冷漠，不仅体现在维权抗争过程中，也体现在社区的日常活动中。社区参与率低是各个小区中普遍存在的问题。

此外，新建商品房小区中的业主维权抗争，很大一部分是利益导向型的维权抗争。尤其是维权抗争中的普通行动者，其行动的利益导向性更为明显。一个维权行动的领袖也说，这是一个“最致命的东西”。当行动者行动的动力源于利益诉求时，一旦利益诉求得到满足，行动得以维持的动力也便逐渐消退。而且，由于商品房小区的业主是利益

多元化集合体，“大家会为利益而争，最后就可能因为利益而散”。在维权抗争过程中，个体间的利益差异因群体诉求的遮蔽而暂时隐匿，一旦维权抗争取得阶段性胜利，个体间的利益冲突便会迅速浮现，这将大大侵蚀和消减在维权过程中形成的自组织的社会关联，最终，使得社区业主又重回维权抗争产生前的原子化状态之下¹。

行动者的理性计算也是影响维权抗争中自组织社会关联产生和维系的重要因素。正如有些行动者所说，与其费力打蚊子（即和物业和开发商斗），还不如把自己养胖些，因为打蚊子可能要付出更大的成本并可能引发一系列后果。当他们认为维权的成本大于维权收益时，便可能不参与或是中途退出。对于有房者来说，看似是他们维权抗争资本的金钱、身份、地位、社会关系等，在某些情况下反而成为束缚其行动的阻力和障碍，这也进一步引发了有房者在维权抗争中的行动力不足。

对于维权抗争中的另外一些行动者来说，参与的动力或许源于“承认的政治”（查尔斯·泰勒，1997）。尽管此处我们所说的“承认”并不是对成员身份（*entitlement*）、认同（*identity*）或是“意识到自我”（*le sentiment de l'existence*）三方面的渴望，但是却同样隐含着尊严和正义诉求。“人不犯我、我不犯人”是很多业主一贯秉承的处事原则。因此，他们在面临权益侵害时，便一定要“讨个说法”、“制这口气”、跟对方“死磕”。基于此种心态形成的业主间的社会关联，比基于利益计算而产生的业主间的社会关联更为持久，但也常常会随着社区矛盾

1 即便是在 B 市业主委员会协会申办委员会（简称“业申委”）这样的社会组织中，各个小区的利益导向性诉求也十分明显。很多小区只有在自己小区发生问题时才想到向这一社会组织求救，一旦自己小区的问题顺利解决，他们便不再钟情于业申委号召和组织的对其他小区的援助活动或是业申委的常规性日常活动。

冲突的化解而渐趋弱化和消失。

公民道德的缺失也是影响因素之一。即便在社区的日常生活中，我们也可以看到业主公民道德的缺失，表现为为追求个人私利而不惜损害他人利益，比如社区中常见的私搭乱建、噪声扰民等。何增科也指出：“只有社会成员自觉地遵守法律和道德规范，市民社会才能从内部建立起必要的秩序来，否则就需要依靠国家的强力从外部建立秩序，也就是说，现代市民社会的正常运转在很大程度上依靠的正是其成员的道德觉悟和道德自律。”（何增科，1994）

实际上，在城市新建商品房小区的业主维权抗争中，通常只有少数业主表现出较强的公共精神，他们往往是维权抗争的领袖，他们会明确将自身界定为公民，且其维权目的也会有别于普通业主。除基本的自利利益诉求外，其维权行动还包含着对共同体权益的主张、对民主的渴望、对公平正义的追求、对社会进步的期待以及由此而产生的社会性的需求。他们的维权行动通常具有较强的公益色彩和理想主义色彩。这些维权领袖的存在，对自组织社会关联的产生和存续，对社区的发育和发展起着至关重要的作用。一些业主维权抗争之所以会持续下去并最终逐渐演变为公民社区建设运动，也与维权领袖的导向性作用密不可分。尽管如此，总的看来，在业主维权抗争中生产出的公民和公民间自组织的社会关联仍远不能满足公民社会发育的需求。

探讨完社会生长所需的内部条件，让我们重回国家、市场和社会之间的互动关联。

就西方经验来看，现代民族国家的产生以及自由竞争的市场经济的发展在型塑公民社会过程中发挥了巨大作用，二者也是西方公民社会产生的重要前提。

任何一个特定的民族国家中，公民社会和公民资格的发展都要取

决于该民族国家的发展轨迹和路径（恩靳·伊辛等，2007）。中国独特的国家、市场发展轨迹，自然也为社会或者说公民社会的发展提供了独特的外部环境。中国长时段的帝国统治，以及新中国成立以来逐步形成的总体性社会结构，严重制约了社会公共精神的发展，也造就了社会成员的“私”的文化天性。在帝国统治时期，只存在与绝对皇权相对应的臣民以及更为卑微的草民、子民、小民和刁民。外部侵略的出现撼动了封建国家的绝对皇权，也促进了封建国家中现代性的生长。民国时期是半殖民地半封建社会的终结时期，也是现代国家逐步形成的历史时期，在这一时期，社会成员逐步转化为国民，但仍不是西方意义上的公民。1949年新中国的成立进一步推动了现代国家的发展，但随之建立的总体性社会结构却成为社会发展的新的制约。在这一时期，人民群众仍具有很强的被动性和从属性。长期的集权体制、公共生活的缺乏以及国家对经济、社会资源的全面垄断，造就了人民的被动性、依赖性和惰性。魏斐德也指出，虽然从20世纪开始，中国的公众领域在缓慢扩大，但并未出现民权与国家相对立的局面，相反，国家在不断成长，大多数中国公民似乎主要从义务和互相依赖而非权利和责任的角度来看待社会的存在（魏斐德，1991）。1970年代末发生的经济体制改革，促进了自由市场在中国的产生和发展，也为公民社会的生长提供了经济前提。但是，自由市场的产生并不能自然而然、顺理成章地生产出外在且独立于国家和市场的公民社会。即便是在西方的社会情境下，现代国家和自由市场也不总能成为公民社会发展的推动性力量，近年来，它们也逐步演化为公民社会发展的制约因素。本杰明·巴伯认为，托克维尔时代是美国市民社会最强大的时代。那时，政府的作用小而有限，经济领域的大企业也并不很多。随着工业化后垄断企业的出现，经济领域开始侵蚀市民社会领域，作为

反垄断的反应，政府开始急剧扩权，使市民社会的作用范围进一步缩小(Benjamin R. Barber, 1984)。因此，他也提出了重建“强民主”(strong democracy)的建议，而他所说的强民主就是基于强大社区基础上产生的民主。这种社区发展将创造出积极的公民和一种更符合公共利益、能提供公共产品的社区结构(Benjamin R. Barber, 1984)。在中国，资本和权力的勾连结盟，同样严重制约了社区维权抗争中社会的生长。

在田野调查中我们发现，当代中国城市新建商品房小区业主维权抗争中生发出来并得以维系的自组织社会关联，也具有很强的依附性。一方面，它可能被逐渐吸纳至国家社区建设的制度性框架之中，另一方面，它可能会被迫依靠市场的运作方式、运作逻辑和组织原则对自身进行重组。

“去政治化”(depoliticalization)是西方社会运动中较为常见的一种现象，是指在社会运动前期具有较强政治化倾向的运动组织，在运动结束后往往会经历一个“去政治化”的过程，并逐渐转变过国家治理体制中的一环，进而融入到整个国家治理机制之中。尽管我们的业主维权抗争几乎完全不具备政治化倾向，然而，在抗争结束后，抗争中形成的自组织社会关联也会表现出逐渐被纳入国家社区建设制度框架中的趋势(incorporation)。其一，这种自组织社会关联的存续通常需要援引国家的话语，比如“基层民主”、“和谐社区建设”；其二，这种自组织社会关联的组织过程需要有国家力量的象征性、仪式化在场(郭于华, 1999)，比如，即使街、居并不发生实质性作用，由业委会组织的小区日常活动通常也要邀请街道和居委会莅临指导；其三，这种自组织社会关联的活动要遵循制度化的程序，比较常见的是，必须通过在相关政府部门备案，很多事件才能获得实质性的审批和认可；其四，这种自组织社会关联的拓展不能逾越体制的边界，也就是说它

不能发展为“不稳定因素”和“国家对抗性力量”；其五，这种自组织的社会关联也不可以组织过度或有政治化倾向。只有符合了上述诸条原则，其合法性才能有所保证。如果过多的溢出制度框架，则很有可能导致其合法性的丧失，进而轻易被巨大的体制约束力粉碎掉。因此，这种在维权抗争中建立起来的自组织社会关联的维系首先对于国家具有较强的依附性。

同时，这种关联有时也表现出很强的“市场化”（marketization）倾向。因为，在某些情境中，在资本和权力的双重挤压下，社会并非总能按社会特有的原则和机制进行组织和运作，转向市场往往成为其维系自身发展的替代性途径和方式。其过程可能是成立社区服务公司、社区咨询公司或是其他各种形态的维权公司，业主转变为股东、业委会转变为董事会，按照市场的组织原则和运行逻辑，将社区中个人之间固有的自组织社会关联打破并进行重组。

也就是说，由于国家力量、市场力量对社会力量的联合压制，社会生长面临着恶劣的外部条件，加之内部条件发育不足，自主且独立于国家和市场的社会难于形成便也成为必然。

总而言之，尽管很多学者都认为当代中国城市新建商品房小区中的业主维权抗争可能成为最具希望的社会生长点，但仔细考察有产者的抗争实践，我们不得不对学者们的乐观估计加以重新审视。尽管如此，我们也没有必要过分悲观。因为换个角度思考，当前业主维权抗争过程中社会生产所面临的双重困境，亦可能成为社会生产的两条可能路径，尽管社会国家化只是权宜之计，社会市场化只是变通之选，但在当前中国国家力量强于市场力量同时二者远远强于社会力量的特殊情境下，社会的确难于直接冲破权力和资本的双重阻力独立生长。于是乎另辟蹊径，以另两种更容易为体制接受的方式推进自身的生产，较

之直接正面的冲突抗争，在某些情况下可能更显游刃有余，也许通过这样一些方式满怀希望地面对现实并不断努力积蓄力量，社会的生产虽不能一蹴而就，也不会总是停滞不前。

附录：业主委员会的四种基本类型*

在商品住宅小区的新空间内，业主及业主委员会、物业公司和居民委员会，构成日常生活的权力结构中的三个极项。因此，宏观层面上的国家、市场和社会都在商品房小区这个微观的层面上获得了具体、直观的体现。正是在这个意义上，如人们常说的那样，“一滴水可以映射出整个大海”，发生在商品房小区内的三者纠纷和冲突，可以说映射出了转型期国家—市场—社会之间的复杂关系——映射出中产阶级或“有房阶级”的公民社会的艰难的生长过程。

案例1：“SD 庄园”

“SD 庄园”地处 CY 区，是一个中高档小区，2003 年入住。这个小区爆发冲突的原因，是业主对原物业公司的服务不满意。2007 年 8 月，新一届业主委员会成立后，立即动手筹备更换物业公司，通过招标形式聘用了新的物业公司。但原来的物业公司拒不退出，并且通过各种关系，要求街道办事处和上级行政部门干预。结果，上级行政部门下

* 本附录内容节选自清华大学社会学系沈原教授撰写的《居住改变中国——以 B 市业主维权运动为例》一文。

发文件，布置重新选举业主委员会。2007年底，由街道办事处和居民委员会安排的新业主委员会产生，并停止了更换物业工作。民选业主委员会不服，告上法庭，起诉上级行政机关干预自治组织的选举。时至今日，两个业主委员会仍在对峙之中。

案例 2：“ML 园”

“ML 园”是地处 HD 区的一个中高档住宅小区。2006 年 8 月，新选出的业主委员会在区法院起诉 HM 物业公司虚报服务项目等，法院支持了业主委员会 13 项诉求中的 12 项，业主委员会获胜，是为多年以来业主方胜诉的唯一案例。当年 9 月 1 日，HM 物业突然撤离，导致 ML 园停水、停电，保安、保洁工作也随之停止。由于影响到业主日常生活，引起部分业主不满开始出现反对派，称“蓝营”，与业主委员会的“红营”对立，ML 园生活秩序陷入混乱。业主委员会与街道办事处等进行沟通，随后，上级行政机关采取危机应对措施，调派其他物业公司进驻应急。9 月 9 日，区“小区办”下达通知，强令 HM 物业公司返回，恢复服务。9 月 11 日，物业返回，ML 园的生活恢复正常。

案例 3：“PG 小区”

“PG 小区”是一个中档商品住宅小区，规模不大，只有 100 余户业主。2006 年 9 月某日，物业公司突然贴出布告，声称收取的物业费“无法继续支持公司运转”，随即撤出。此后两个多月，小区处于真空状态，无人提供服务。业主们在聘请新物业公司方面碰到难题，而居委和街道也拒绝提供帮助。无奈之下，业主们不得不成立业主委员会，同时注册了服务公司，自行聘请了保安、保洁，使小区生活秩序恢复正常。结果，业主们发现，业主也可以成立物业公司来服务自己。

案例4：“XTD小区”

“XTD小区”是位于CY区的一个中高档住宅小区。业主委员会主任ZH历来主张“多方共赢”的小区治理方针，努力与物业、居委会搞好关系。在后者的帮助下，该小区成功地划转了“大修基金”并加以合理运作，为小区更新了蓄水池等设施。该小区还开展了许多活动，例如把环保NGO等请入小区，向业主开展环保宣传等。现在，该小区已经成为B市树立的“和谐社区”典型。

在我们看来，上述的四个案例体现了B市当前业主维权活动的四个基本类型，在微观层面上表达出国家、市场和社会三者之间的复杂的互动关系。下表描述了此种复杂关系。

		国 家	
市 场		对 抗	协 作
	对 抗	“SD 庄园”	“ML 园”
	协 作	“PG 小区”	“XTD 小区”

“SD庄园”的案例表明了业主委员会作为成长中的“有房阶级”的社会，既抗拒市场又抗拒国家的维权行动特征。由于物业公司的多方活动，业主委员会更换物业公司的举措把居民委员会和街道办事处甚至更高级的上级行政机关都深深地卷入进来，处于与业主委员会对立的位置上。按照布洛维的社会学马克思主义的理论逻辑，社会正是在一方面与国家相抗衡、一方面与市场作斗争的过程中成长起来。但是，在现实中这却是一条压力巨大、荆棘丛生的路径：业主委员会的合法地位受到挑战，它不得不为自己的生存进行殊死斗争。

“PG小区”的案例表明了业主委员会固然与国家相对立，但却可

以联合市场力量。在这个案例中，市场的逻辑被复制到社会中。业主自己做了本该由市场承担的事项，而且获得了成功。这种亲近市场而抗拒国家的态度，很难让人不联想到所谓当今“新自由主义”的各种理论，虽然这些论调已经是强弩之末。

“ML园”的案例正好是“PG小区”的反面：社区生活秩序的恢复和重建是依靠国家行使力量的结果。作为社会体现的业主委员会在处理危机时，必须依靠国家权力，才能获得成功。在这里，桀骜不羁的市场力量在国家的规训下臣服了——擅自撤退的物业公司乖乖地返回到小区提供服务。在这里，社会从两个方向上表现出弱小，先是在市场面前手足无措，而后是不得不依靠国家来恢复生活秩序。这里所弥散的，多少有些国家社会主义的味道。

最后是“XTD小区”。业主委员会周旋于物业公司和居民委员会之间，成为两者的莫逆之交。社会本身在貌似谦恭地向两者示好中获得了巨大的利益，做成了前面那些案例中业主委员会可望而不可即的事情，如将大修基金从行政机关手中划转出来，归业主委员会支配使用。如果社会本身在这种两面示好的策略中真的能够壮大起来，那么这种策略倒不失为一种可以称为“社会机会主义”的有效行动。

第4章

产权界定的权利实践：“主体错位”与产权建构*

在城市化进程中，拆迁与古城保护这一矛盾冲突所反映的是一种空间的争夺，而空间争夺的核心正是产权。

产权界定，在当下被认为是围绕经济学的资源配置效率法则和法学的公正原则来展开的，但是在实施过程中，远非如此简单。下面这一差不多在舆论中消失的经租房个案研究，也许能给产权界定的实践逻辑带来一点有益的补充。

一、经租房问题：一项用于透视产权界定的关键个案

2005年10月19日早晨，还未近冬，行人已经感觉到些许寒意。九点钟，一群（大约四五十人）上了年纪的百姓，拿着横幅陆续来到建设部（现住房与城乡建设部）办公大楼门前。从他们略带愤怨的脸色以及横幅上的标语，让人察觉他们一定有莫大的冤情，因此引起许

* 本章作者：姜贻，清华大学社会学硕士，现任职于人民日报社总编室。

多行人驻足旁观。

横幅上写着：“济南经租房进京维宪维权”、“要求归还经租房产权”、“尊重历史，还我产权，执行经租政策”、“依照宪法，谁是经租房的真正产权人”、“中国对台湾有主权，经租房业主是永远对非法剥夺的财产拥有所有权的”、“尽管经租房成为历史了，也不能抹杀它非法掠夺的性质，不停止侵害是政府的耻辱”、“强盗拆迁，流氓拆迁。和谐社会，民不聊生”等。一打听，原来他们是来自北京、山东、浙江、武汉、上海等地的经租房政策的受害者。

一位老大妈开始带头喊口号，大家也扯着嗓子跟着，这时建设部出来三个公务员模样的人跟他们交谈，好像在激烈地辩论着，而后，他们转身又进建设部去。那群上年纪的百姓见没有人搭理，就开始散开向行人诉说着他们辛酸的故事。不一会儿，警车来了，再不久，听说国安部的人也来了。行人都感到不安了，逐渐地散去。警察和国安部的人与这些经租房的苦主交谈，希望他们散去，不要扰乱社会秩序，双方对峙辩论了很久，未果，警察就开始强行拉人上警车。后来，根据经租房主的回忆，当时抓了几个B市的经租房主，后来拘留了5个人，而且还把他们的拘留证给没收了。

至此，你会奇怪经租房是什么？在这些房主身上到底发生了什么？

经租房，简单来说，就是1958年被国家统一租赁、统一经营的房子，它的性质是对城市房屋占有者用类似赎买的办法，即在一定时期内给以固定的租金，来逐步地改变其所有制。

（一）动员出租：解决住房困难

1954年建国初期，B市成为新中国的首都以后，外来人口骤然增长，中央直属机关增加，大批的军队和政府官员进驻B市，他们都没有房

子住，这是新中国建国初期亟待解决的民生问题。

另一方面，经过建国初期一系列政治运动的洗礼，有房者较为恐慌，宁可把房子搁置空闲也不愿拿出来出租，采取观望态度。

为缓解住房奇缺的状况，政府发布政策，反复动员群众，希望群众能将家中闲置房屋出租给有需要的人。因此，B市人民政府在1954年、1958年分别颁布政策，规定“必要时，经市人民委员会批准可以强制出租”。

为帮助新生的人民政府渡过难关，在国家机器面前，很多居民响应了政府的号召把房子腾出来出租。在房管部门主持下，本着自愿协商公平合理的原则与房客议定了出租房的租金并签订了合同。

（二）国家经租：解决管理统一化

从1953年开始，我国进行了全面的社会主义改造，工商业进行公私合营。而私有出租房屋从1958年开始进行了经营形式的改造，即由国家经租。中央书记处第二办公室颁布了《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》。

《意见》指出，把国家经租房定性为“对城市房屋占有者用类似赎买的办法，即在一定时期内给以固定的租金，来逐步地改变他们的所有制”，并规定改造形式为“由国家经租，即由国家进行统一租赁、统一分配使用和修缮维护，并根据不同对象，给房主以合理利润”。租金由国家与房产主分享，一般国家给房产主的租金比例为20%—40%。

《意见》一出，全国各地陆续开始了对私有房屋铺天盖地的社会主义改造。B市规定的改造起点为：其出租房屋够十五间（自然间）、不够二百二十五平方米，或是够二百二十五平方米、不够十五间者，都列入改造对象，予以改造并根据房产主供养的人口，把自住而未出租

的房子为其留下（称为“自留房”）。

然而很多地区降低了改造起点，甚至实行零起点改造，把原本不该被改造的对象纳入进来。政府以一种政治动员的方式对房主进行说服教育，并表示“对个别极端顽固、抗拒改造的房主，也可以由群众进行适当的有掌握的说理批判斗争”¹。在B市，经过一波波政治运动洗礼的有房者，没有敢不经租的。当时，B市符合改造起点的房主迫于压力，都不得不与B市房管局签下由政府统一印发的一张“申请书”，内容为：

我自愿把位于X胡同X号的房产交给国家经营。

虽然也有些勇敢的私房主认为国家这种强制行为明显背离了当时《宪法》的宗旨，从而向政府有关部门提出质疑。但是国家却将这种行为定性为“反映了私房改造工作中存在尖锐的两条道路的斗争”²，并提出意见“对于有反攻倒算行为的房主应当按照不同情况区别对待：情节轻的进行批评教育；有严重违法行为的，造成损失民愤很大的，应当给以制裁”³。1964年9月18日，最高人民法院批示“经租房的业主实际上丧失所有权”⁴，不允许子女继承。自此，无人再敢质疑。

（三）“文革”没收：狠斗私字一闪念

进入“文革”时期，中国进入了荒唐野蛮“打、砸、抢”的时代。

1 1958年6月4日《B市私房改造领导小组对私有出租房屋社会主义改造几个具体政策问题的规定》。

2 1964年1月13日国家房产管理局致国务院《关于私有出租房社会主义改造问题的报告》。

3 同前。

4 1964年9月18日最高人民法院对广东高院《关于经租房的业主实际上丧失所有权》的批复。

在当时的意识形态与社会氛围内，根据所谓的“红卫兵和革命群众的意见”，房租被视为不劳而获的收入。根据1966年9月24日国务院财贸办公室、国家经济委员会《关于财政贸易和手工业方面若干政策问题的报告》，租金被停发，虽然该文件中没有涉及经租房问题，但是私有出租房的改造是比照资本主义工商业改造进行的，因此停止向经租房所有者支付租金收入及拒绝返还房产所持的也是这个“文革”文件，这个文件也是时至今日仍然作为经租房充公的法律依据。

为了“消灭私有制，进入共产主义社会”，“红卫兵”在B市大破“四旧”。私房主家中保留旧社会的房地契，因此他们成为红卫兵小将们打击的对象，于是很多房主战战兢兢把房地契交到各地的革委会，以求自保。当时的政府机关毫无准备，仓促应对，所以市民在交出房契时，有的地方的房管局并未开具收据，只给了市民一张长13厘米、宽6厘米的白纸条，上面写着“xx街xx（号），联系人x（姓），1966年8月24日”，且没有单位名称和公章。

（四）收归国有：社会主义改造成果

随着1978年十一届三中全会的召开，改革春风吹遍大江南北，许多冤假错案逐步被平反。进入20世纪80年代，国家开始落实政策解决历史遗留问题。当中国百姓意识到“文革”时代的恐怖基本沉没于历史的尘埃中了，一些业主想起了自己在“文革”中被剥夺的权益，按理说自己的合法私人住宅，政府从来没有依法完成产权变更手续。在他们的印象中，当时许诺的是代租，也就是说政府扮演了相当于房地产中介公司的角色，房子产权仍然是业主的。因此，他们提出发还房产。

但是，很多经租房主很快就发现，国家仅仅落实发还当时的自留房，

而原来被国家经租的大量房子并没有发还给经租房业主。

面对经租房主的质疑，许多政府官员都回答经租房是社会主义改造的成果，已经转为公产了，并且1985年城乡建设环境保护部发出《城市私有房屋社会主义改造遗留问题的处理意见》，其中明确提到“已纳入社会主义改造的私有出租房屋，一律属于国家所有”。

（五）野蛮拆迁、僭越买卖：利字当头

随着计划经济体制的打破，延续了几十年的福利分房渐渐成为历史，进入20世纪九十年代以来，房地产热席卷全国，尤其在北京上海这样的经济发达地区，土地这样的稀缺资源刺激着资本的神经。为了获得土地，以危改或建设的名义，强制性拆迁在各大城市的老城区愈演愈烈。

经租房产权问题也在这一系列的拆迁风暴中浮出水面，受到社会各界的关注。

2001年，B市房管局进行了体制改革，当时国家规定所有的政府机关作为政策制定机构，不再进行营利性业务经营管理。因而B市房管局把手中公房，包括经租房，一律划拨（即无偿拥有）给各个区的房地产经营管理中心，由中心经营房屋和修缮。经过三年过渡期，各区的房地产经营管理中心就进入自负盈亏的状态，政府与中心脱钩。房地产经营管理中心开始按照企业的方式运作，为所有房子办理产权证，投放市场进行交易。因此，经租房也进入了市场，接下来的命运首先就是面对开发商的拆迁。

当面临推土机鲸吞的时候，广大经租房主才意识到历史遗留问题已经变成现实问题了，再不站出来维护自己的权益，自己的租房就只能成为记忆中的遗产了。但是面临强大的权力与资本的结盟，他们只

能拿起法律的武器来维护自己的权利。

经租房问题是一个历史遗留问题，历经社会主义改造、“文革”、市场转型、快速城市化等关键时期，从而为我们从动态的角度观察和分析产权界定的实施过程，提供了一个绝佳的“关键个案”。

之所以采用关键个案研究，是因为在关键的个案研究中，研究者出于进行详尽经验分析的目的，精心挑选出案例，而该案例能够为解析谜团和矛盾提供特殊的焦点。……一系列不同的数据收集技术都可以运用在关键的个案研究之中。……所以，关键的个案研究提出抽象的理论观念，并且依据社会实践来验证这些观念，并且诠释它们是如何依据社会总体而运转的。……最为关键的是批判的社会研究者使用关键的个案研究，旨在诠释更为广泛的社会结构和历史问题（Harvey，1990）。

二、产权界定的主体错位

西方产权理论——“新制度经济学”的流派之一——主要研究现代市场经济中产权、产权结构及产权安排对资源配置和使用效率的作用与影响。它是20世纪60年代由美国经济学家科斯在对传统的西方古典经济学和福利经济学的一些缺陷进行反思、批判和修正的基础上首先提出，并在20世纪70—80年代由威廉姆森（Williamson）、诺斯（North）、舒尔茨（Schultz）、斯蒂格勒（Stigler）、阿尔钦（Alchian）、德姆塞茨（Demsetz）和张五常（Steven Cheung）等人丰富和发展之后逐步形成的。产权经济学家特别强调产权、制度、交易费用等在经济学中的重要性，继承了新古典经济学的基本原理和分析方法，追求制度分析与传统经济学的耦合。显然，产权理论使得经济学的理论大大前进了一步。然而，社会学家在实践中发现产权理论对于现实生活

解释的一些不足，他们认为在市场经济的社会中，私有制的产权制度一直占据支配地位，并随之发展起了一整套相应的经济制度。在这个背景下，产权的概念长期以来仅仅是经济理论的一个前提假设，而不是一个研究关注的课题，没有进入研究者的分析视野。社会学家从而对产权理论进行了批判与修正。

（一）产权界定的经济学研究

经济学家认为，产权具有三个组成部分：（1）资产使用的剩余决定权，即产权所有者对其资产有着除合同规定的他人租用的权利之外的全部决定权；（2）资产所得收入的支配权，即产权所有者对其资产所得的收入有着全部支配权；（3）资产的转移权，即产权所有者有将其资产转让给其他人的决定权。从这个意义上，我们认为经济学产权是一束权利（周雪光，2005：2—6）。

人们若要合作，首先要弄清他们各自都有什么资源。弄清这个问题的前提，就是要界定产权。因为产权就是对资源的排他地占有和使用。产权界定与否以及如何界定产权，直接影响到了人们的成本和收益。而对成本和收益的计算，是人们进行经济决策的基础。

科斯假定，若存在交易费用为零的情境，无论如何界定产权，也不影响资源的有效配置；但在交易费用为正的世界中，不同的产权界定就会产生不同的资源配置效率（科斯，1960）。从其论述中，我们推论产权的不同界定会带来不同当事人的成本和收益的变化，从而改变他们的经济计算。因此，界定产权是一件极为重要的事情。

那么，谁在界定产权？诺斯将产权理论与国家理论结合起来，给出了一个揭示。

他认为国家提供的基本服务是建立博弈的基本规则。无论是无文

字记载的习俗（在封建庄园中），还是用文字写成的宪法演变，都有两个目的：一是，界定形成产权结构的竞争与合作的基本规则，这能使统治者的租金最大化；二是，在第一个目的框架中降低交易费用以使社会产出最大，从而使国家税收增加。这两个目的将导致一系列公共产品或服务的供给，以便降低界定、谈判和实施作为经济交换基础的契约所引起的费用（诺斯，1990：64）。

诺斯认为，国家决定产权结构，因此国家是界定和实施产权的单位（诺斯，1990）。所以国家最终要对造成经济的增长、衰退或停滞的产权结构的效率负责。因此在这里，诺斯强调了国家对产权界定的重要作用，国家的作用主要体现在它提供了博弈的基本规则，对于现代民族国家来说这种基本规则就是法律。因此，诺斯强调产权的法权界定是由国家来实施和推动的。

如前所述，经典产权经济学家运用一种数理逻辑来论证产权的产生或者假设产权是天然存在的，并强调产权的法权界定要遵循效率原则——这点恰恰与法学家、社会学家相反，法学家与社会学家倡导产权界定首要遵循正义、公平原则。

（二）产权界定的社会学研究

虽然产权在经济学中，占有重要地位，但长期以来，产权理论在新古典经济学中并没有长足发展（周雪光，2005）。经济学意义上产权的三个基本权利在日常生活中常常被弱化、扭曲，导致了“产权残缺”现象¹。在中国进行的是一场政体、权力、主导意识形态连续性背景下的

1 例如，地方政府热心参与地方企业的战略计划，干预企业有关劳动力使用和投资机会的决策，甚至干预企业的兼并与转让等，它的积极干预弱化了企业的产权。

渐进式改革（孙立平，2002：17—19），不同于苏东国家激进式的“休克疗法”，因此中国的市场转型发生在非常不同的背景之下。这种转型成为了中国产权界定与实施的一个独特背景。20世纪90年代以来，在中国出现的从集体企业到私有企业的大规模转制浪潮，就证明经济学的思路在实际生活中也面临着许多难以回避的困难。

因此，倪志伟为了解决经济学思路在实际生活中的运用困难，在分析乡镇企业的产权问题时，把社会认知的因素引入产权理论。倪志伟和苏思进在一篇名为《中国法团主义转型中的制度、社会纽带和约定》的文章中，在其研究中阐释了中国独特的非正式的私有化过程。私有化就是指将公有财产转移给个人，非正式相对于正式来说，即前者不被宪法所承认而不被法律保护，主要是以对资源使用权的社会认知为基础的。它有赖于已经形成的并正在发挥作用的社会关系。对于非正式产权的监督和强制是内在于社会交换之中的。换言之，非正式产权是嵌入于更为广泛的规范和习俗的框架之内的(Nee, 1995)。一般地说，非正式产权所嵌入于其中的社会网络越稳定，对于产权的争夺就越少，这种产权也就越有保障。

然而，随着时间的推移，当对财产的使用已经是习惯性的，并且是受到社会规范的支持的时候，用非正式的方式建立的产权会不断地硬化。在将来，这种非正式的产权会成为要求获得正式产权的基础。

虽然经济学家告诉我们，产权明晰化有助于效率经济；但在实际生活中，产权常常是模糊的，而且可能在讨价还价的过程中不断地被重新界定。

从法社会学的视角出发，张静面对关于地权的法律缺少实际效率的困境，从规则获得承认的社会行为中寻找答案。她认为如果合法性的基本定义是广泛的社会承认，那么不具有实效的法规说明，社会成

员并没有真正授予这些规则以可实行的合法性。从她的研究中，我们可以看出对于地权的确定不光有法律，还存在社会成员对地权的法律认定的合法性的认同问题，也就是说存在对地权的认知界定的问题。她分析了一个法律贯彻的过程，说明地权的确定过程中存在基层政府与农民对不同法条的选择的利益博弈（张静，2004）。

从经济社会学的视角出发，刘世定教授指出了科斯在论述社会成本时提出的相互性¹问题中潜藏的逻辑悖谬，进而阐明了悖谬之摆脱或相互性问题之成立有赖于“当事人认知权利边界溢出法定权利边界”这一关键性的条件。在提出当事者认知权利这一概念之后，他认为解决相互性问题的一种不同于科斯方案的可能性显现出来，这就是认知权利基础上的谈判、交易；然而认知权利基础上的谈判、交易不仅可以解决纠纷，在一定条件下，还可以产生不同于法定权利结构的新的权利结构，从而具有制度变迁的涵义（刘世定，1998）。

（三）产权理论在中国实践的矛盾现象

经济学家、法学家和社会学家对产权界定都进行了独到的研究，但是没系统地指出产权界定在实际生活中运行的机制和逻辑。经过笔者的归纳与总结，笔者认为产权界定是一个系统的过程。研究应该考虑以下七个因素：界定的主体、界定的功能、界定的实现形式、界定的结果、界定的交易成本、界定的存在形态和界定的维持力量。如图所示：

1 科斯的“相互性定理”：假设A持有某项权利，并且这项权利对另一个人B不利或有害。假设一个法律权威取消了A的这项权利，这意味着权利移给B（如果A尝试利用其原有权利，B可以对A提出诉讼，因为A方侵犯了他的权利）。其后果是B的占有意味着A的牺牲和损害。

产权界定的要素

界定方式	法权界定	认知界定
主体	国家	非政府主体或者社会行动者
功能	划分利益边界	模糊利益边界
实现形式	强制执行	力量博弈
结果	掠夺型国家 / 福利减少 契约型国家 / 福利增加	利益冲突
交易成本	减少	增加
存在形态	确定, 唯一解释性	变化不居, 选择性解释
维持力量	暴力机器	社会关系或行政关系的非正式利用

因此, 在这里笔者认为产权的法权界定和产权的认知界定都是按照由这七个因素组成的逻辑链来运行的。

在现实生活中, 法定产权与认知产权之间存在差异, 并且它们之间出现许多不同情况。两种界定方式所规定的边界存在着差异, 有差异就会导致冲突。一般来说, 由于产权的法权界定的实施单位往往是国家, 凭借其暴力工具来维持法权的权威性, 从而使得认知产权的边界最终符合法定产权的边界, 使得冲突最后以法律的形式得到解决。

但是我们在考察经租私房主与政府部门互动过程中会发现这样一个看似矛盾的现象, 即产权界定主体错位: 私房主用法律来界定经租房的产权性质, 而代表国家的政府却用社会认知来界定经租房的产权性质。

三、产权界定的策略

自从中国进入 20 世纪 90 年代, 作为经济新增长点的房地产行业引发了一轮轮的“圈地运动”, 爆发了“拆迁风暴”。也许维权就从侵

权开始，也许真正意义上的公民就是被逼迫出来的。在政治气氛逐渐缓和之时，这些房屋业主开始运用法律来界定自己房屋的产权。然而资本与权力的联盟并不想打破既有的利益格局，他们动员资源来处理产权安排中的意外与危机，从而维护他们的既得利益。

（一）经租房主的界定策略

在推动产权的法权界定过程中，大多数经租房主都经历了以下四个转变：从个体维权转变成集体维权；从要房要地转变成要产权；从追讨个人产权转变成追求集体福祉；从法盲转变成法通。

虽然当前中国的政治气氛相对改革前要缓和得多，法制建设也日渐完善，但是都市社会集体行为常规的合法利益表达渠道的供给却处于严重不足的状态。不过，政治机会并不是完全结构化的，相当一部分政治机会是在运动过程中通过策略选择发展创造出来的（Gamson、William 等，1996）。在这样的状态下，我们考察经租房主的维权活动，必然把关注点放在他们是如何利用现有资源、采取什么策略来推动产权的法权界定的。

1. 诉苦与说官话

面对产权被剥夺、房屋被拆迁的现实，居民的策略是通过诉诸一种生存的或道义的伦理，一种日常生活之理，反抗政府对私人财产的侵犯。生存伦理是各级政府无法回避的议题，因为国家和政府必须保证其子民基本的生存权。

通过诉苦这一种叙述技巧，经租房主往往能够博得倾听者的同情，从而引起倾听者的关注与支持。经租房主塑造苦难的深度与广度，使得政府不得不重视。

我直接融入其中，身受其害。你说资本主义工商业改造，我父亲是资方代表，踢出来，又去改造，直至“文革”被打死，包括我，也被打死，又从太平间爬出来，大难不死，我哥哥原来就是清华大学建筑系梁思成的学生，他也在长江大桥建设中贡献过自己的力量，也被红卫兵打死。“大跃进”开始的时候，数你们家多少房，你腾出来，就别管了，国家去租，给你钱，还给你修，一个月给你多少，你就在家里坐着，就收钱。但是后来住着住着住到“文革”，堂而皇之告诉你，这是公房，房产主死了，他的子女没有继承权，国家继承了，这是法律吗？作为我们，深受其害太多了，你不叫我继承我父亲、我爷爷的房子，我继承他的反革命的帽子，这就能继承！我替我老子背黑锅、住牛棚，替我老子改造了47年，说我是寄生虫、反革命，全是经租房惹的祸。（经租房主 NJL）

政府把我的房子拿走了，最起码得给我一个生存的地方。……我一直在找，找了十多年，现在我还借住在同学的房子那里，居无定所。（经租房主 RQH）

有些没有落实政策的，连自留房也没有给。即使有自留房的也是很破败的。笔者亲眼见到一家三代挤在一间不到15平方米的小房间里面，没有卫生间，没有洗澡间，也没有厨房间。对于城市居民来说，生活极其不便利，这与他们原先的生活形成了强烈的反差。

经租房主通过诉苦塑造了一个悲惨的境遇，但是遇到科层壁垒与麻木的公务员时，这点苦难仅仅是博得同情而不会引起关注。因为政府总有应付不完的紧迫问题，而在萌芽状态的问题或尚未激化的矛盾总是排不上政府的议事日程中。因此，经租房主就用“官话”

开始构建政府不得不面对的现实问题，把政府塑造成无可推卸的责任主体。

胡主席在去年的 2.19 讲话中进一步指明，和谐社会的主要内涵是民主法制、公平正义、诚信有爱。而经租房政策体现的却是完全相反的极左歪理：以权践法、奸诈残暴、黑暗邪恶、不顾人民的死活，是一部分公民对另一部分公民的公然抢劫、欺诈骗弄。这种披着道貌外衣的罪恶不制止，这社会怎么和谐？坐视这种罪恶存在、孳生、蔓延，会毁掉改革大业，会使万民期盼的和谐社会成为又一个肥皂泡。（经租房主 TM）

将经租房主的苦难与国家和党的口号结合起来，形成鲜明的对比。通过诉苦与说官话就把经租房问题上升到维护共产党统治的合法性、社会的安定团结和法律尊严的层面上来。因而当经租房主面对政府官员时能够建构一个有利于自身的情境，争夺在情境中的主导权。

2. 寻找政策法规之间的矛盾与空隙

在经租房问题中，政府的行政行为的依据往往是政策，而且表现为对不同政策根据不同情境进行选择利用。对此，经租房主认真搜集从私房改革开始后国家部委、政府部门、行政机关围绕私房改造所制订的各个时期的文件加以研究，从中寻找政策与法律相抵触的地方，寻找政策前后矛盾的地方，这么做是为了寻找双方博弈的一个“制度空间”。

在研究上下级文件的过程中，房主发现几个突出的现象：第一个是文件内容前后冲突，意思矛盾。在国家部委、政府部门、行政机关

所颁发的文件中围绕私房产权的界定各自出台文件，因为发文机关时常引用不同的文件作为制定政策的依据，于是政策之间相互冲突的现象时有发生，有些文件居然在上下文的意思表示上都存在矛盾的地方。例如：1985年2月16日城乡建设环境保护部《关于城市私有出租房屋社会主义改造遗留问题的处理意见》，上文提到对于已经纳入私房改造的房屋所有权问题，国家尚未明确；到了下文补上一句过去凡是符合国家和省、自治区、直辖市人民政府的政策规定，已经纳入社会主义改造的私有出租房屋，一律属于国家所有，由房管部门统一经营管理。一方面声明国家对私房所有权还没有明确的态度，另一方面却确认私有房屋属于国家所有，同一份文件得出两种截然不同的结论。

对于1964年9月18日最高人民法院对广东高院《关于经租房的业主实际上丧失所有权》的批复，即后来政府官员认为经租房属于国家所有的依据之一，经租房主认为该批复中存在矛盾之处：批复前半部说明国家经租房的业主已经实际丧失了所有权，但是后面又指出业主死后；经租房屋不能允许他的家属继承，但可以继续领取国家给予的固定租金。

然而即使私房房主找到政府政策前后相互矛盾的地方，也暂时没有能力据此推翻实际执行的结果。

3. 检举举报

对于政府来说，如果自己的官员腐败，而且上级处理不当，那么，上级就要承担庇护贪污的行为或者犯官僚主义错误的风险，破坏国家形象，更影响共产党统治的合法性。因此经租房主开始掌握证据，揭示经租房中存在的“猫腻”以及房管局的腐败问题，并向有关部门反映或者上书中央。最重要的是，他们这么做，能够在出示证据后，在

与部门官员的辩论中掌握主导权。

他们发现的猫腻主要有两种：一种是房管局私卖经租房。20世纪80年代后期，房管局内部人员偷偷倒卖历史上错改的经租房。

现在三年到期了，不知道大家有没有注意，B市旧城里面的各个危改也好、或者是打项目开发人的名义也好，都是各个区的房地产经营管理中心，为什么呢？这些人既不属于国家机关单位，又跟一般的房地产开发公司不完全一样，而这些人员组成都曾经是房管局的干部、建委的领导、区政府的领导等。这些人在兼任着这些中心的头儿，他们拿到这些项目的活在这上面很容易做文章。他们所承包的项目没有一个是向国家缴纳土地出让金的，土地是白来的，于是扒了旧房子，再开始盖房子，开发之后钱就揣在了自己腰包里，欺上瞒下做这些事情。（经租房主 DAI）

另外一种“房虫子钻营”。由于经租房改造存在错改以及产权模糊等现象，因此一个巨大的“利益博弈”空间出现了。经租房主想通过非正式的手段要回自己的房产，因此就必须通过“关系”来得到房子。

在目前来讲，不仅仅是经租房……现在社会上还有一个属于地下活动的非法的行业，我们管他叫房虫子，他们倒卖房子，另外还兼一个职业，因为这些人跟房管部门的人勾得很紧，关系很密切，包括各区的房管部门，甚至到底下的房管员，因为他能看到档案，我们看不见，他能看得见，能弄得到所有人的档案，之后他还能够跟B市落实政策办公室的人勾在一起，如果给张三落实政策的话，最终还需要B市房屋落实政策小组的负责人的批准，他跟上面的关

系也勾得很紧，你的房子现在想落实政策……如果有这样的人的话他就给你办，你不用管，你提供这些东西给我，我给你办，但是有偿服务，什么东西呢？一间房至少是一万块钱，一万块钱起步，就是这样的行情。（经租房主 DAI）

4. 联合文化精英

随着维权活动的深入，经租房主发现单单依靠经租房主的网络团体，力量以及影响力均不足以引起政府部门的足够重视，因此必须联合其他力量对政府形成情境逼迫¹。由于经租房大多数集中在老城区，所以它们承载着老 B 市的文化，大部分属于旧城保护范围。

面临利欲熏心的拆迁，一些文化精英出于对老 B 市的热爱，为了保护城市的传统风貌，为了保护 B 市历史的载体，分别在不同场合通过不同形式提出保护四合院、保护胡同、保护旧城的主张。这些文化精英的主张正好与经租房主的目的不谋而合。

经租房这三个字，不要说社会上很多人，甚至规划局中很多人都没听过，不知道经租房三个字是什么意思。但问题是，如果不了解经租房，整个旧城保护无从提起，这两者是完全相关的。一个是保护私有财产，从 B 市人的社会和自己的权利来讲，还有一个是古城的文化，这两者是完全连在一起的。（经租房主 HXM）

因此，经租房主主动联系文化精英，向文化精英提供相关信息与

1 如果在一个存在博弈的情境之中，则可以将这种情境建构的过程，看作是一种通过情境建构来争夺在情境中的主导权的过程，从而到达情境逼迫的目的。

资料，并在维权活动中引入旧城保护、保卫四合院等问题，提高维权活动的合法性；而文化精英则通过自己的政治资本、文化资本来保卫经租房主的财产使之不被拆迁和买卖，并且号召更多的文化精英加入保护行列。

首先，对于经租房主来说，文化精英的媒体影响力更加宽泛，他们的言论比经租房主个体更有说服力，更易对政府产生压力。他们与经租房主建立有效的联系机制，一旦得知哪里有四合院拆迁，文化精英就可以立刻带上相熟的记者赶赴现场，进行报道。媒体的出现会成为开发商及政府实施不合法行为前考虑的重要因素。而经租房主也能通过文化精英的支持得到关于房产的有利证据，从而更加坚定将维权之路走下去。

在保卫察院胡同23号旅加著名学者YJY故居¹事件中，HXM扮演了重要的角色。

2002年7月8日，B市城开集团开始拆迁院子所在的“四方区”，当时海外200多名华人学者自发为她签名呼吁保护这个院子。（经租房主HXM提供）

其次，文化精英会通过各种活动使更多有心之士来关注老B市的

1 80岁的YJY为叶赫那拉氏之后，祖父为光绪年间的工部侍郎，察院胡同23号系她曾祖父在咸丰年间购置的家产，为道光年间所建，YJY1924年在此出生后，24岁随父亲与丈夫去了台湾，后被哈佛大学等美加学院聘任为客座教授，客居海外数十年。现回到天津南开大学任教、长于古典诗词研究的YJY教授对记者说：“我一生漂泊海外，到任何一地都不认为是家，我到美国的时候，都买的是二手家具，就觉得不会久留，惟有北京的这个四合院让我有归属感，是我文化与情感的载体。”解放后，此宅由她的弟弟居住，“经租”时期成为大杂院，大跃进时办了公共食堂，后又变为居委会。

生存，从而关注经租房问题的现状。而文化精英举办的活动往往具有广泛的传播力，引起外国友人的关注。这会使政府面临一些国际上的压力。

5. 利用媒体

利用媒体来扩大维权事态并对政府施加压力是任何一个维权群体都采取的策略，经租房主也不例外。经租房主通过媒体报道使得越来越多的人（包括外国人）了解经租房，同时也使得具有同样遭遇的经租房主找到这支维权群体，促进网络的扩大与联合。

媒体报道是去年 11、12 月份，《中国青年报》有几篇报道，一直到现在，媒体报道的有《南方周末》、《中国青年报》、《新京报》、《中国经济时报》、《北京青年报》、《南风窗》，包括 GZS 律师写了一份从法律问题上谈经租房，就是《南风窗》，现在还可以买到，是记者 GYK 和 G 律师写的。还有电视台，今天带了一个片子，电视里有两部分，一个是湖南台《财富中国》关于经租房的节目，做得非常到位。（经租房主 HXM）

然而中国媒体是受国家管制的，并且“B 市委宣传部不允许报道经租房”，而在上述报纸中报道经租房问题的文章，经租房主称之为“漏网之鱼”。

由于经租房问题跨越半个世纪，也是透视中国对私有财产保护方面的一个窗口，因此引起了许多国外媒体的关注，国外记者也来到中国对经租房主进行采访。

6. 作为被告进入司法程序

早在1988年，湖南省高级人民法院关于执行《关于复查历史案件中处理私人房产有关事项的通知》对最高人民法院的请示报告中有如下内容：“房管部门与法院处理意见不一致，现房管部门按照《通知》第二条规定，要求法院撤销判决移送落实私房政策部门处理。法院应怎么办？”“房管部门在执行政策或管理方面明显侵犯了房主的合法权益，经房主申诉又不改正，现房主坚持向法院起诉，是法院受理还是仍然移送落实私房政策部门处理？”最高人民法院研究室的电话答复是：“对此，我们的意见，人民法院不予受理。但应当向当事人讲明道理，告其向原处理部门或其上级政府主管部门申请解决。”

另外在1992年《最高人民法院关于房地产案件受理问题的通知》（最高法院法发，1992，38号）发布：“凡属于历史遗留的落实政策性质的房地产纠纷，不属于人民法院主管工作范围，当事人为此而提起的诉讼，人民法院依法不予受理或驳回起诉，可告其找有关部门申请解决。”

如此一来，经租房主的诉讼之门就被关闭了，使得经租房问题根本无法进入司法程序。然而经租房主还是巧妙地通过成为被告进入司法程序，再次将经租房问题摆在法律面前。当经租房面临拆迁时，房主只能通过斯科特意义上的“弱者的武器”来抵抗，比如坚决不搬走、把房子贱价租给农民工等，从而引得开发商来起诉经租房主。

今年4月份，我弟弟把南边5间缺了顶的房补了一下，租出去了，作小饭馆。拆迁办知道了又把我们家告上法庭，说又妨碍他拆迁了。第一次告我们就是妨碍拆迁，输了，这次又告我们。第二次开庭，我们又拿着我们房产本去了，告诉他这是经租房。拆迁办说，

房子已经归金融街控股有限公司了。我说不对，这是我们家的房子，凭什么给卖了？他又拿出一份房产证，他补了一份房产证，说这是金融街公司的房子。我们也有房产证说是我们的房子。法官就没法判了，然后就调查，到金融街的电脑中查到一句话，“经租房转公产”，我说不对。也没有图，也没有手续，也没有签字，凭什么我们家的房子就变成公产了？这次判我们输了，有判决书，我们不服。上诉到中院，到现在也没有开庭。（经租房主 SHY¹）

7. 静坐示威

随着胡锦涛主席提出建设“和谐社会”口号后，维护社会的稳定进一步成为政府部门政绩考核重要的指标。对于政府，通常说来，它总有应付不完的紧迫问题，关注的都是那些可见性的问题，而在萌芽之中的问题或尚未激化的矛盾总是排不上政府的议事日程中，除非那些问题在有意无意地被遮掩中积累到快要总爆发的时候。

由于了解到以上政府运作的常识，并且通过对以往其他群体的维权经验的总结，得出一条结论：不闹不解决，因此有些经租房主就开始提议采取较为激烈的方式来引起政府的高度重视。这种提议虽然遭到了部分维权骨干的反对，因为他们认为激烈的方式会破坏目前形成的理性的谈判局面，可能导致与官员平等谈判的大门关闭，然而这种提议却得到了全国部分地区经租房主的支持，因此就出现了文章开头引子中的一幕。

这一举措后来以5人被捕而告终，但是这一现象还是引起建设部

1 SHY 家的院子是他爷爷 SXT 在 1931 年买的。SXT 是东北军骑兵司令，也是促成西安事变的重要将领之一。S 家是个大家族，儿孙辈都是在这个大院中出生成长的。

的高度重视。“他们连夜开会，商量如何处理经租房问题”，经过两个月的研究，出台了建设部2005年226号文件《关于对经租房有关问题的处理意见》¹，但是这份文件并没有向外界公示。经租房主通过私人关系得到文件的内容，大意是经租房按照国家政策规定归国家所有，不得变动；对于少数无理取闹、影响社会稳定的人依法处理。

最终，静坐示威并没有收到想象中的效果。

（二）危机处理与认知界定的策略

由于我国政策制定者和监督执行者的治理目标过于庞大，而他们所掌握的信息又大量残缺，因此下级在变通执行政策中获得了一定的自主性空间，然而却要自行承担政策风险和处理实际问题。问题应当就地消化，矛盾应该就地解决，这是上级要求下级的一个基本治理原则。经租房问题跨越半个世纪，政府机关在不同时期应对经租房主活动的策略不同，动用的资源也不同，那么政府机关又是如何应对经租房主的维权活动呢？

1 根据党和国家关于私有出租屋社会主义改造的有关政策，本着尊重历史、实事求是的精神，经国务院同意，现就“经租房”的有关问题，提出以下处理意见：一、国家比照工商业社会主义改造，通过发给定租的形式，进行了社会主义改造的城市私有出租房屋（简称“经租房”），是我国社会主义改造的一部分。纳入社会主义改造的私有出租房屋，凡是符合国家和省、自治区、直辖市人民政府政策规定的，其产权性质按国家政策规定已明确属于国家所有，不得变动。二、各地在处理私房改造遗留问题中，已经按当时规定予以处理的“经租房”，应予维持，不再另行处理。……四、按照“属地管理，分级负责”的原则，省级人民政府，要加强对市县人民政府的督查。各地人民政府要从保持稳定出发，高度重视“经租房”有关问题的处理工作。要加强思想政治工作，把握好舆论导向。对少数提出无理要求、蓄意闹事、影响社会稳定并经劝阻无效的，要依法处理。

1. 政治恐吓

改革开放以后至 20 世纪 90 年代以前，我国的计划经济体制仍然占据主导地位，政治气氛纠缠于社会主义与资本主义之争，姓“公”姓“私”等意识形态上的争论。在当时的背景下，私的概念并没有在政策层面和社会舆论中得到鼓励。

那个时候，政府部门并不理会经租房主讨要产权的要求，一律扣以大帽子，以专政机器的力量，不允许他们采取游行、去天安门请愿等可能扩大政治影响的行为，同时强化对舆论的控制，大力宣传城市建设的成就，强制性地让人们遗忘，但这种做法明显逆现代政治文明而动。

到了 1979 年，B 市政府开始落实私房政策的时候，我曾经找到当时 B 市房管局房产处，处长叫 HSY，普通官员叫 FYH。我找他们交涉经租房，被一个闷棍打回来，一句话，老 M，你这个人真不知死活，你这是反攻倒算。我既不是胡汉三，也不是韩凤岐，反攻倒算从何而来？就凭你的态度，房产已归国家所有，你再跟国家索要，岂不是反攻倒算？于是，20 年，我不再说了，大家知道为什么，这个帽子的分量，不敢戴错了。（经租房主 MJC）

这个时期政府机关并没有从内心认可法律的地位，而是把共产党的意识形态作为他们的分析工具来应对经租房主的产权质疑。政府这么做的目的是让经租房主感到他们的质疑是反对国家的根本，他们这么做有跟国家作对的嫌疑，使他们回忆起“文革”时期的恐怖：触碰国家的高压线将会不由分说被消灭，从而吓退经租房主。

2. 拖延推诿

进入20世纪90年代以来，我国开始进入社会主义市场经济建设的飞速时期，政治气氛不再纠缠于社会主义与资本主义的争论，私的概念也开始得到鼓励，与之并行的是法制环境也有所改善。

这个时候，政府机关在应对经租房主的维权活动时通常采用拖延推诿的策略。

“那我们家经租的那些房子呢？”

“经租的？还没政策，等吧”，或者“正在办理此事，正在着手解决这个问题”，或者B市市长刘淇许诺“先调查，后解决”。

过去大多数时候是没人理，要不就是在窗口登记一下，然后就是等一下午。

拖延在中国这种科层制中几乎已经被制度化了。客观地讲，拖延是科层制治理本身矛盾的表现，是各个行政单位都极力排斥各种社会力量参与解决问题，自身又无力及时地、彻底地化解矛盾的必然结果。拖延手段使得上访者的上访成本大为增加。

推诿是政府机关避免承担责任而常常使用的手段，它客观上也是我国行政结构中“条条块块”设置矛盾的体现，行政结构的“条块”设置往往导致职能重合或者模糊，分工不明确，责任不清晰。因此政府机关在遇到问题时往往选择推诿，从而避免成为责任主体，以免影响部门的政绩考核。

找到区政府，得到的答复是：你的房子是经租产，经租产是国家的，爱给谁给谁，跟你没关系；在B市政府信访办，答复说：如果区政府的答复你不满意，你就去告它吧；来到崇文区法院准备起诉，法院回答说：你的经租产已经是国家的财产了，你没有权利再

来维护你个人的利益了。实在不行，你可以去检察院举报。而在 B 市纪检，对方说：你的问题不归我们管，你还是去 B 市政府复议处吧。（经租房主 RQH）

3. 信息垄断

长期以来，我国政府过于神秘，很多政府文件都加盖了保密印章，很多政府的政策不为公众所知。所以经租房主也只是知道当时房子被经租了，直到向政府讨要房子的时候，才知道房子已经收归国有了。

由于经租房问题经历半个多世纪，中间有“文革”的混乱，后来又有 80 年代中期到 90 年代末大规模的城市拆迁，使得本来就复杂的经租房的真相难于还原。在经租房档案中还有一个重要资料就是旧的房产证和房契，由于“文革”，有许多地方的经租房主的房契和房产证都被收到房管局，成为经租房主希望查阅的重要档案资料，但查阅请求遭到房管部门的拒绝。

即便是那些懂得《档案法》的经租房主利用法律知识将档案馆工作人员驳得不得不同意其查阅档案的要求，但是按照规定，产权人只能查询自己在此次产权交易过程中的信息，与己无关的前几次交易信息、前产权人相关情况无权查看。一般公众在正当理由下，提供房屋的坐落位置或产权人姓名后，只能由工作人员代为查询，口头告知房屋的简单信息，其他情况概不透露。这就使得经租房主还原自家经租房的真相困难重重。

B 市西城区房管局档案室的工作人员告诉记者，经租房房产档案目前还不能对外开放查阅。她说，档案对外开放查阅需要两个条

件，一是需要经过B市建委的审批，二是要使档案资料达到可以用计算机调阅的水平。目前公众只能查阅现房产权的档案资料，而经租房等经过变更的房产档案无法查，因为历史房产资料档案在电子化信息化处理工作上还有一定的困难，还需建委另外审批。（摘自《中国经济时报》2005年3月23日）

4. 监控媒体，剥夺诉权

在提到“经租房”一词时，即使连一些房管局工作人员也不知道，因此经租房主求助于媒体，让更多人知道经租房以及经租房主半个世纪以来的遭遇。然而，媒体在我国是受到各级党委宣传部监控的。如果媒体上出现破坏我国政府形象的新闻，该媒体就会受到行政干预，而新闻的编辑可能受到不同程度的处罚。对于屡教不改的媒体，党委宣传部就会利用强制力更换新闻媒体的主要负责人。

因而新闻媒体的主要负责人为了维持媒体以及自身的利益，开始自觉地尽量不要报道敏感话题的新闻，这业已成为媒体行业的一个“潜规则”。这样一来，经租房主原本想通过媒体对政府形成舆论压力的期望落空了。

随着我国法制环境的不断改善，越来越多的经租房主开始拿起法律武器来捍卫自己的权益，把政府、开发商告上法院。当政府意识到关于经租房的政策与保护私产的法律冲突，而自己行政依据又是政策，这样在法庭上将会把政府逼向一个尴尬的境地时，“人民法院不予受理”成为处理该类问题的普遍原则。

一些富有同情心的法院工作者也这样对诉讼代表说：“有行政干预，我们也没有办法，不予立案，你们还是找中央申诉吧”，“这

就是我们的内部硬性规定，我们是没有办法”。（经租房主 ZHJN 的转述）

5. 软治理

社会主义国家的权力治理并不是阿伦特式的依靠警察、监狱等硬性的权力治理，也不是福柯式的毛细血管治理，而是更加细致，运用日常生活逻辑，把能够“摆在桌面”的“理”与传统的人情结合起来，将意识形态灌输到市民的内心，并逐步剥夺其反抗意识，转而认同国家的意识形态，进而达到它维持稳定的目的。

政府工作人员除了通过正式权力的行使来应对经租房主，还存在权力的非正式行使的策略，而且话语也分为两套文本——正式的与非正式的，公开的与隐藏的。权力的非正式行使缘于民间对于正式行政权力有个社会认知。判断一种权力的行使是否得当，并不在于这种权力的行使是否符合有关权力的正式规定，而是看权力的行使是否符合情理。¹

当经租房主就拆迁案子上访到检察院时，得到检察官这样的答复：

“此案只有两条路，一是息诉，二是驳回，我劝你还是息诉吧！——这两年这种案子数不胜数，没有一件我们抗诉了，也不可能抗诉——你说公检法都偏袒行政，这也没有办法，拿我们检察院来说吧，我们的开支谁给？还不是政府，吃人家的，不向着人家能成么？这个道理你得想开。”

1 引自孙立平、郭于华：《软硬兼施：正式权力非正式运作的过程分析》，《清华社会学评论》（特辑），厦门：鹭江出版社，2000年。

“你也别怪我，上级就这么定的，我如果按法律来判定，我这一把年纪就得下岗，老哥，没办法。”（经租房主 WJ 转述）

每当我国召开两会的时候，政府往往会对那些比较激进的维权积极分子进行不同程度的活动限制。通常就是一些警察把维权积极分子软禁在家里，或者寸步不离维权积极分子，以防止这些积极分子打闹两会会场，扰乱秩序。

大姐，你就给我点面子，我放你走了，明天我就得摘帽子，脱这身衣服。（经租房主 ZQ 转述）

这些国家政府工作人员用一种日常的生存伦理来博得经租房主的认同，“谁给我饭吃，我就为谁工作”，“你总不能让我丢饭碗吧”，把自己塑造成弱势的一方，从而把经租房主逼迫到一种道德环境中。如果经租房主逼迫他们解决经租房问题就是损人利己，而损人利己在我国道德传统中是被人唾弃与诟病的，所以经租房主也只有无奈地接受这么一个现实。

6. 模糊产权

在 1949 年花了黄金买了这块地方。当年卖主是闫润清，而且，我们在市档案局已查到了人名及结构都一模一样。1949 年登记 16 间半，1951 年登记 16 间半，1954 年登记将院落的房子拆除建了 5 间半，并搭了一个大篷，院落 300 平方米左右。租给国光汽车修理厂，租金每月 36.71 元。到 1956 年公私合营国光汽车修理厂归

口到 B 市汽车运输公司。在 1966 年“文革”中，将私人产权交给 B 市西城房管局……1978 年作为无主房产出售给 B 市汽车修理公司。经手人是厂桥房管所万所长。……在 1984 年时汽车修理公司对我大胆侵权，不顾我再三的劝阻，将围墙拆掉改成现在的门脸房。更为奇怪的是在 1989 年对方居然申请了产权，将我的财产划为他有。……到 1993 年合同终止……老问题，产权纠纷总是没有解决，新的问题出现了，在平安大道改造时。他们又托关系又走后门，采用了不正当的手续，又将这块地转卖给一个从东北来 B 市搞房地产的董某。在这期间我们走访了区政府，但迟迟没有解决。

从案例中我们可以看出，经租房经过半个世纪的沧桑，房子几经易主，而且产权正式或者非正式地变更了好几回。其中最重要的变更是房管局将经租房作为无主房出售给 B 市汽车修理公司，并给予该公司正式的产权，从而把经租房的产权性质转变了，即从经租房主私人财产转变成国有财产，接着将国有财产转变成该公司财产（这里存在的变卖国家财产，本文暂不讨论），最后又将经租房的地出售给了搞房地产的董某。因而，经租房的产权几经周转增加了它恢复原貌的困难。

当经租房主到房管局要房子的时候，“铁打的政府，流动的官员”，原先产权经办的官员早已调离，而现任的官员只会根据现掌握的材料判定房子属于董某。而房管局档案室又禁止经租房主查阅档案。经过这样一系列的过程，经租房的产权就被模糊化了。

7. 对制度的选择性利用

为了维持政府行为的合理合法性，政府工作人员在解释其行政行为时，往往表现为对不同制度的选择性利用。

在维权初期，经常能够听到政府如此回答：根据《民法通则》137条规定，最长不得超过20年，否则不予保护。任何案子都有时效，这件事情过去几十年了，早就超过法律规定的诉讼时效。

对于经租房案件是否可以立案，政府的工作人员往往拿法律时效规定当做挡箭牌。出于对法律的遵守，有些经租房主却步了，然而他们始终觉得不公平，“当初是用社会主义的大道理连骗带抢，现在又说过了时效”。

当前，面对这些精通法律政策的经租房主，政府的工作人员也意识到经租房政策与法律之间的矛盾冲突，但是为了维护当前的利益格局，他们转而强调自己只是依照政策办事，强调中央文件精神。

“我们只是执行中央的政策，没什么好说的。”（建设部产权司及B市国土资源和房屋管理局）

四、产权错位界定的逻辑碰撞与原因探析

（一）谈判中逻辑的碰撞

在这场利益博弈中，我们会发现双方围绕产权界定所运用的策略和所遵循的逻辑迥然不同。

1. 契约逻辑与赎买逻辑

在上访的过程中，我们会发现许多建设部官员持有这样的观点，即城市私有房屋的社会主义改造是比照工商业社会主义改造，采用类似赎买的方法，进而逐步改变了经租房的所有制性质。他们之所以有这样的看法，是来自以下文件：

“对城市房屋占有者采用类似赎买的方法，即在一定时期内给以固定的租金，来逐步改变他们所有制。”（1964年9月18日最高人民法院对广东高院《关于经租房的业主实际上丧失所有权》的批复）

针对经租房的改造，建设部官员主要是遵循政策的规定，套用工商业改造的赎买逻辑。对于建设部官员这样的观点，经租房主经过研究发现了其中的漏洞。他们更加强调遵循法律的规定，行使市场交易规则，遵循契约精神。他们始终认为即使按照原初的契约（经租房申请书），国家也只是将“私人房产的使用权”，进行了由国家统一经营的“征用”。而且国家经租行为与工商业社会主义改造有本质的不同，一个是经营方式的改造，而另一个才是所有权的改造。

现在老说社会主义改造，实际上和社会主义改造是完全两回事，社会主义改造的是工商业，改造也是赎买的过程，经租房完全没有。经租房没有发生财产转移，没有卖给房产局，当时是所谓同意你经营管理，一分钱的买卖关系都没有。（经租房主 DAI）

其次，经租房主非常不能够理解“类似赎买”这样模糊的词语出现在国家级的行政公文中。

赎买这个词最早出在当铺，可能大家对当铺了解很少，其实现在街上也有当铺。假如你的手里有一块劳力士表，你觉得现在用钱很紧张，把表拿到当铺中，人家根据你的新旧程度作价，给你11块钱，当期多长时间，给你一个单子。你拿着钱去周转，周转开了，

连本带息，拿11块钱把表赎回来，这就叫赎买。我们的房子根本就不存在赎买，文件写得非常荒唐，写“类似赎买”，我们找B市落实政策办公室的K主任，我问他，“类似赎买”，怎么类似？……我们买地、盖房共产党都没有投资，你怎么以赎买的方式把我的房子赎到你那里去了？……第二，文件中说“一定时期”，本身就不固化，十年、二十年算不算一定？一生算不算一定？而且如果把文件上升为法，法中一定不能出现类似于不固化的东西。你不能说“判一定时期的有期徒刑”。文件中的这个问题就不是正确的。（经租房主DAI）

2. 法外之理与事实之理

政府工作人员逐渐意识到经租房政策与当前施行的法律相背离，站在法律的角度上，政府工作人员往往被逼到一个尴尬的境地。此时，政府工作人员往往会撇开法律来跟经租房主讲日常之理，希望经租房主能够理解国家的困难，继续等待。

我们已经了解到他们阳奉阴违，当着我们说一套话，背着我们说一套话，比如B市落实政策办公室主任KYL跟记者说的是B市落实政策经租房24万间，380万平方米，这是他提供的数据。“如果这些房屋退还给私人的话，按每平方米4000元补偿，B市政府要拿出152亿”，为什么他这么说？要是我是B市政府我也不动了，上哪儿找152个亿？B市的财政支出是有计划的，上哪儿找152个亿，所以不能动了。我找到他的时候我说K主任，你说的152亿是错的，为什么？我问，这24万间房子拆得还剩下多少，你知道吗？（经租房主DAI）

而第二个最经常被提及的一个理由是，目前租住在经租房中的居民一旦迁出，无法安置，会引发社会不稳定因素（经租房主 HXJ）。

经租房主认为政府列出来的理由都站不住脚。

现在 B 市的胡同拆掉一半了，所以说原来的 24 万间也是自己（政府）的文件提出来的，也是自己（政府）给的数据，380 万平方米也是他（政府）上报的数据。也就是说经租房消掉了一半，我们估算现在就剩下 12 万间了，就这 12 万间房子来讲住户没有一半，经租房现在有一半都是空着的，这里面可能也就剩 6 万间了，这 6 万间确实有人在住，剩下的人有地住，他没露宿街头。B 市政府花了十几个亿，不到 20 亿，根据这个推算，三万间花了十几亿，我六万间也就是花了不到 40 亿的资金可以把这个问题解决。（经租房主 DAI）

3. 法理逻辑与资本价值逻辑

经租房这座冰山并不是铜墙铁壁，在广东、福建等省市为经租房开了一个小口。20 世纪 80 年代初，招商引资成为各级政府的中心工作。要吸引海外投资，一个重要前提是必须让海外华人、华侨相信中国政府是尊重私人财产权的，否则来大陆投资就成了一种冒险。华人、华侨在 20 世纪 50 年代被国家经营租赁的房产能否发还，成为一个可能影响改革开放大局的问题。经过各方面力量的争论权衡，经租房产权问题终于出现了一个突破口，广东、福建等地开了口子，开始将经租房中的侨产房发还给原业主。

这让 B 市的经租房主感觉不公平了，同样是经租房，同样在一个国家内，为什么遭受的待遇却不一样。于是 B 市经租户到建设部反映

问题时，得到建设部房地产业司产权处 YJY 副处长的回答是，“那是地方上的事，广州比较有钱，是特例”。当经租房主再次提问：“有钱就还，没钱就不还？”Y 副处长则表示她无法回答这个问题。

在访谈中，笔者接触到另外一个案例：

一次在市房管局落私办的办公室里，一位接访官员满面笑容拿起一本名册说，这些都是国民党军长、师长，团长要名气大的，他们的房子就一律还，我们正在派人四处找这些人。谁叫你们不是……如果是，立刻办手续。我是共和国第二代人，这些话还没有激起很大的愤慨，如换成上一辈，除了愤慨外，对自己当年的人生选择，可能就要重新审视了。（经租房主 SJ）

换言之，无权无势的普通中国公民不能享受法律的保护，只有“特殊公民”的合法权益才受到保护。

从上述政府官员的话语以及拆迁政策中的区别对待，我们可以看出在同一个国家针对同一个问题实行两套不同的标准，其背后实质体现了政府的“资本”价值论的逻辑。“资本”在布迪厄那里分为四类，即政治资本、经济资本、文化资本和象征资本，在一定条件下，四类资本可以相互转换，也就是说如果拥有某一种资本，也就获得了取得另外一种资本的可能性。而那些华侨往往是具有丰厚的经济资本，若来大陆投资，将牵动大陆经济的快速发展；那些国民党高官具有丰厚的政治资本，若解决他们的顾虑，将使大陆在“台湾问题”上掌握主导权。因此这些特殊的人就受到了特殊的对待。而对没有“资本”作为普通劳动大众的经租房主置若罔闻，与过去提倡的按劳分配的劳动价值逻辑及对劳动者的尊重相去甚远。

对于政府这样的答复，经租房主们只有与其探讨法理。他们认为作为一元制的大陆法系国家，在法理上，我国是绝对不允许因为当事人的身份、省籍不同而适用不同的法律条款的。

我们国家到今天为止，是一个领土完整、统一的主权国家，而不是像美国那样是个联邦政府，各自为政，除了美国宪法，还有地方各自的法……先不说经租房主是私人、是华侨还是资本家，由于在做这件事情的时候我们没有区分身份，没有涉及个人职业、身份。但是有的地方已经进行了归还，在南京、上海、大同、秦皇岛，涉及城市规划和房屋拆迁的时候都涉及了这个问题，承认它是私产，给予补偿。（经租房主 DAI）

经租房主与政府展开了富有智慧的利益博弈，在前述整个经租房主的维权过程中，我们可以看到围绕着产权关系，经租房主始终坚持法权界定经租房的产权性质，而政府始终坚持一种政策与社会认知来界定经租房的产权性质。通常说来，产权的法权界定应该唯一，由国家通过法律来实施，而国家通过法律是不会承认产权的认知界定的，更不会承认产权以非正式的形式存在。那么在经租房问题上体现的产权界定的主体错位的原因是什么呢？

（二）错位的原因探析

经房产权是公是私，还没有法定论。如果经租房是“公”的，那么开发商和政府的行为就是倒卖国有财产；如果经租房是“私”的，那么开发商和政府就是明目张胆地罔顾法律、侵吞私人财产。

当经租房主眼睁睁看着自己的财产被侵吞，心如刀绞的同时他们

也意识到目前这种状态完全是由于产权状态模糊造成的，他们必须使自己的经租房得到确权，而确权只有求助于法律。

而政府始终坚持一种政策与社会认知来界定经租房的产权性质，主要出于以下考虑：

1. 难以承担的政治后果

新中国成立后，我国逐步确立了社会主义制度。在中国的意识形态里，西方社会没有放弃对中国的和平演变，因而他们始终坚持“两条道路的斗争”的逻辑，并在舆论宣传中宣扬社会主义的优越性，预言社会主义终将战胜资本主义。

我国的历史教科书普遍认为，1956年我国的社会主义改造已经基本完成，而在经租房问题中，政府官员认为经租房收归国有是社会主义改造的成果，他们经常援引的文件为1956年1月18日的中央书记处第二办公室《关于目前城市私有房产基本情况及进行社会主义改造的意见》。

因此，经租房所有制改造不管有没有完成，后来的政策中规定经租房属于国家所有，都认为这是社会主义改造的成果。因此1956年中央书记处第二办公室拟定的改造意见就成为政府官员与经租房主口中的高压线。

建设部信访部主任说，旁的不说，有一个最起码的高压线不能碰，中共中央二办的意见就是高压线。（经租房主MJC）

为什么不能碰呢，因为一旦判定中央书记处的《意见》不合法，将会使法律问题成为政治问题。社会主义改造的完成，标志着我国确

立了社会主义国家的性质。在经租房问题中存在着这样一个逻辑，就是如果平反了经租房问题，归还了产权，就必须废除中央书记处第二办公室的《意见》。如此一来，就等于否定社会主义改造，否定社会主义改造就等于否定我国的社会主义性质，从而使中国共产党统治的意识形态不攻而破。这是各级政府都不敢承担的政治后果。

2. 社会稳定

国家政府部门通过政策与社会认知来界定经租房的产权性质，是将复杂问题简单化的体现，也是当今政绩考核制度的短视行为，因为官员的任期只有那么几年，是流动的。因此，他们只愿意去建立新的功绩以取得优异的政绩，而没有人愿意去触碰烫手的历史遗留问题，一不小心可能就葬送了自己的政治生涯。

从政府的角度出发，虽然在与经租房主的博弈中，他们也逐渐认识到经租房政策与现行法律的相悖之处，但是他们仍然以固有的认知来界定经租房属于国家所有。这是因为他们担心如果按照法律的规定将经租房发还给原房主，就得安置大量经租房的承租户，引发一系列的新问题甚至意料之外的结果，从而影响社会的稳定。

目前租住在经租房中的居民一旦迁出，无法安置，会引发社会不稳定因素。（B市政府某官员）

对经租房主口述的历史进行考察，笔者发现当初大多数经租房被用来首先解决政府机关工作人员及其家属的住房问题，一些漂亮的四合院被安排给高级领导。很大一部分经租房中的承租户能够拿到房子，当初必然是与房管局有着千丝万缕的联系的，而且房管局也将不少经

租房用于安置本部门的员工。因此这些承租户都是既得利益者，也不会老老实实任产权发还。

所以，如果按照经租房产权的法权界定，经租房的产权就得追溯到原房主。由于经租房产权经过半个世纪的更迭，产权的还原难度加大，其中附着的利益也已经盘根错节，这样的追溯自然也成为一个大棘手的工程。而且，经租房产权一旦发还原房主，那些既得利益者及其后代又会向政府讨要其受损的利益，从而引发新问题。这是政府不愿意面对的局面。因此，政府部门就在认知上肯定经租房目前的产权状态，以维持既得利益者的稳定，形成一种表面上的社会稳定。

3. 难以剥离的经济利益

在新制度主义学派看来，国家有两个基本目标：其一，界定产权，制定社会基本规则，使统治者的收益最大化；其二，降低交易费用，使社会的产出最大化，以增加国家的收入。国家的这两个目标是冲突的，使社会利益最大化与使统治者的利益最大化两者往往不可兼得。这个提法被称为“诺斯悖论”（周其仁，1994）。为什么会存在这样的悖论呢，那是因为国家的行动是由统治者和代理人来完成，因此存在企业中所有者与管理者之间的那种“委托代理”困境（诺斯，1980）。国家由统治者和官僚构成，统治者位于权力的最高层，官僚按政府的行政系统分层，各个等级的官员有自己的利益。它们与统治者的利益有重合，也有区别。

新中国成立以后，国家垄断了几乎全部重要资源，对社会生活进行严格而全面的控制，形成了一种总体性的社会结构（孙立平，1994）。在这种总体性的社会结构中，国家相对于社会具有极强的自主性，国家的意志通过严密的组织系统，即党的一元化领导体制和单位

制组织得以严格地执行（孙立平，1996）。改革开放以后，总体性的社会结构开始松动，中国逐步向市场经济转型。经过20多年的放权让利的改革，有了相对独立利益和权力的地方政府就会利用自身的信息优势和中央政府展开博弈。这种博弈既有合作性的，又有非合作性的。在转型过程中，国家自主性不断降低，很多地方利益和集团利益从国家中分离出来。

在经租房问题中，我们发现利益集团的存在。这个利益集团以开发商为主体，部分相关政府部门和政府官员包括其中。这个利益集团的形成，是因为总体性社会时期遗留下来的权力网络、结构关系提供了温床。市场经济时代，开发建设住宅小区的任务落到了开发商身上。从表面上看，城市住房已经市场化、商业化了，政府逐步将住房开发的责任交付市场。但是很多现在的房地产开发公司都是从以前的房地产部门转化而来的，开发商与房地产行政主管部门的关系非常密切。

1958年改造的私房现在大多都成为繁华的商业区，原来经租房所在的地段是寸土寸金，是当年承租户的黄金饭碗。在“文革”近乎畸形的社会秩序中，当年的承租人早已变成了实质上的房屋所有人了。

开发商、地方政府与承租户构成了一个利益集团，政府运用政策与社会认知来界定经租房的产权性质，客观上维护了该利益集团的利益。

五、产权具有建构属性

产权界定，无论是法律维度还是认知维度，都遵循着线性逻辑。但在经租房个案中，由于产权界定主体的错位，打破原定的线性逻辑，出现了矛盾现象：产权的认知界定由国家依靠政策形式来推动（在这里，我们可以把政策看作领导集体认知和权力相结合的一种文本体现），而

产权的法权界定却由社会行动者以法律制定者制定的法律来推动。

结合个案分析，笔者认为产权界定是一个斗争实践的过程。在解释中国转型期间的产权界定，光有法权维度和认知维度是不充分的，还要考虑产权界定的实践维度。因为在实践过程中，正常的逻辑会发生改变。经租房案例中的产权界定是充满了日常生活斗争逻辑的。产权没有清晰固定的界限，而且产权界定并不是界定以后并加以贯彻的问题，而是不断建构、不断消解边界的循环往复的斗争实践过程。换句话说，产权界定是在日常生活实践中再生产出来的。

本文之所以强调产权界定的实践逻辑，是因为只有再现实践的活的、热闹的本性，我们才能真正地面对实践，我们才能揭示社会生活的“隐秘”。从某种意义上来说，这种实践是一种链接，一种黏合，是社会现象的再生过程。事件性的实践过程，是结构的运作状态，具有一种创造性的机制（孙立平，2002）。

在经租房产权界定的斗争实践中，充分体现了产权界定是一个不断建构、不断消解边界的循环往复的斗争实践过程。在社会主义改造之前，我国对私房财产权非常重视，而且在《人民日报》上也不断重申共产党对私有房产产权的尊重。社会主义改造之后，城市住房被国家通过中央政策采用经租的方式进行所有制改造，逐步成为国有财产。这是一个资源的国家强制聚集的表现。然而，经过“文革”浩劫，房契被没收，经租房的社会主义改造并没有完成，但是经租房的产权已经开始模糊化，从而成为一个历史遗留问题。因此，在拆迁风暴刮起之时，历史遗留问题变成了现实问题，各利益主体开始展开产权的争夺战。在维权初期，政府仅依靠对当下产权的认知来判断经租房的产权归属，随着经租房把产权的法权维度不断引进产权界定中来，政府也意识到政策与宪法的背离，因此就用政策来推动产权界定，以追求

行政行为的合法性。

在争夺过程中，产权的性质不断被模糊，又不断被清晰。这完全依靠各利益主体的力量、资源和策略根据各自不同的逻辑进行富有智慧的博弈。

产权界定之所以出现这么复杂往复的现象，是因为法律领域与政治领域并没有完全分化，而是存在两者的融合。并且政治领域相对法律领域占据着绝对的优势，因此也就不存在真正意义上的法治秩序，因为由相关政府部门及相关政府官员、房地产开发商和经租房承租户构成的利益集团的利益能够在任何时候进入执法过程发挥改变产权界定标准的作用。在分化的制度结构中，是用法律规定的标准来衡量利益行为，即行为跟随既定规则，除非再经过政治程序改变规则；在非分化的制度结构中，是利益行为选择界定标准，并倾向于随时根据它改变规则。在维权过程中，笔者看到政府部门对宪法的漠视，轻易被悬置，原因在于力量主导着界定标准的选择过程：不是规则衡量利益的正当性，而是利益对界定标准的正当性做出确认。

在经租房维权活动中，国家应用的产权的认知界定属于一种“政治竞争模式”，经租房主运用的产权的法权界定属于一种“法律衡量模式”¹。然而国家运用行政干预剥夺了经租房主的诉权，这说明虽然我国强调依法治国，强调司法独立，但是政治关系与法律关系并没有完全分化，仍然存在着行政干预司法独立的现象。因此经租房主就陷入国家利益政治的逻辑中，在这个逻辑中，并不存在同一原则而使多种规则并存且分别有着各自的象征合法性。国家根据不同部门的利益给予承认，它们并通过力量竞争而被选用执行。在这场利益博弈中，产权

1 张静：“土地规则使用的不确定：一个解释框架”，《中国社会科学》2003年第1期。

界定标准的执行过程变成了产权界定标准的选择过程，它遵循的是政治竞争而非法律衡量的原则。

综上所述，本文以日常生活斗争实践作为产权界定的一个维度，强调产权界定的一个实践逻辑。笔者强调在中国转型时期，面临中国政体、权力、主导意识形态连续性背景时，产权界定法权维度与认知维度在制度结构下的运行状态。笔者认为产权界定的实践维度是法权维度和认知维度的连接机制，而且在产权界定的实践维度中充满了日常生活的斗争逻辑。

本文并不能全面透彻地解析出产权界定主体错位背后的深刻逻辑，在这里只是稍作尝试，并把问题提出来——“抛砖引玉”——以待将来更加深入的研究。透析这看似矛盾的现象，对于理解中国转型时期过程中形成的权力、资本和公民权利之间复杂而微妙的博弈，具有重要的理论意义和现实意义。

第5章

业主维权的诉讼策略：“加码逻辑”及其意外后果*

自2005年以来，中国各主要城市经历了一轮又一轮的房价飞涨，这不仅造就了中国民众一个共通的话题——房产，也撼动了中国社会和中国政治最敏感的神经——社会稳定。与房产价格、房产买卖、房产租赁、房产中介等热门话题相呼应，业主维权成为涉及公民私有产权、社区治理、基层民主、司法实践、社会稳定的一个重要而敏感的议题，而这其中，若干种“似乎”无法推断关系的复杂图景巧妙而精细的糅杂在一起，构成了窥探中国基层政治生态的特殊管道。图景之一是伴随着各种类型和程度的暴力情节的业主维权事件大量出现，而且暴力程度越来越严重，业主维权领袖致伤、致残的报道在让人触目惊心的同时，也一次次挑战业主们的承受底线。图景之二是与业主维权密切相关的群体性事件也越来越突出，各基层维护社会稳定的主要部门均面临着越来越复杂、紧张和敏感的形势。图景之三是有关业主维权核心议题的各地区物业管理办法不断更新、出台和实施。尽管物

* 本章作者：孙湛宁，清华大学社会学博士，现任北京体育大学管理学院讲师。

业管理办法并不一定得到业主的普遍认同，其实施过程也出现了一定的困境，但制度的变革（完善或倒退）却是不争的事实。尽管政府否认政策的更新和出台与业主维权的关系，更否认与若干群体性事件的关系，但人们仍乐于分析其中微妙的逻辑以及各方都难以预料的意外后果。

一、问题的提出

自 90 年代中期以来，中国政府在城市居民住房制度方面采取了一系列改革，并由此引发了中国城市住房结构的根本性变化。第一，以房屋所有者为代表的产权人（业主）大量出现，其身份特点是他们通过资金购买房产，而非单位制下的福利分房，并且具有长期使用权（普通商品房的使用权限一般是 70 年）。第二，与商品房小区相配套的物业管理企业如雨后春笋般迅速生长，且不论服务质量如何，物业管理企业的存在改变了单位制时代以居委会为核心的基层管理形态，业主在购买房产的同时也购买了社区环境以及物业服务。城市住房制度商品化改革的直接社会后果是造就了一个数目庞大的“有房阶级”（沈原，2007）。也有学者直接将业主维权的研究对象界定为“中产阶层”，即一般意义上的城市中间阶层，特别是以新兴商品房住宅区和原城市中高档住宅区的业主、居民为主体的中等收入群体（陈映芳，2006）。尽管拥有产权的“有房阶级”尚不能称为“资产阶级”，但他们的形成和行动无疑会对城市基层社会生活框架的改变产生重要影响。第三，在商品房小区迅速发展的同时，针对房屋产权问题、房屋质量和物业管理企业服务质量问题、开发商擅自更改商品房买卖合同以及物业公司侵占业主权利等问题，业主开展了大量维权行动，主要的斗争方向包

括三个方面：一是与开发商的冲突；二是与物业公司，特别是前期物业公司的冲突；三是与基层行政管理机构的冲突。集体上访和诉讼成为业主集体诉讼最为基本的抗争途径，尤其是后者。目前的趋势是，业主集体上访的案例在下降，而诉讼的案例却呈直线上升趋势（沈原，2007），并且以法律手段维权是目前城市中产阶层主要的维权方式（陈映芳，2006）。与社会学家判断相呼应的是来自法院的统计，法院受理的物业管理纠纷案件也逐年增多，并且呈现出类型多样化、群体性明显、敏感程度高、处理难度大等诸多特点（方岩，2006）。

当法律诉讼已经成为业主维权主要途径的同时，我们又可以在现实生活中发现另一幅图景，即大多数作为诉讼当事人的业主不仅仅着手于法律条文上的诉讼准备和法庭辩论，他们往往会在法庭之外寻找突破口，或者说他们所进行的并不仅仅是法庭上的较量，而且是在法律之外寻找各种有利因素。甚至当事人努力将自己的案件上升为所有相似群体的公共事件，从而对司法审判工作发生影响或一定程度的压力。本文的问题就是源自这两幅一明一暗且相互交织甚至有些斑驳不清的图景，他们看似矛盾，却又完美地契合和相互印证着。因此，本文所要提出的是，既然业主相信司法的公正公平，选择“拿起法律的武器”来维护自身权利或利益，那么他们为什么又要在法庭之外使用影响司法的诸多手段？就案件社会学的理论层面来看，唐纳德·布莱克有关“法律量”的研究认为，双方当事人法律量的不平等是导致司法审判实践产生不公正的因素。那么，在当代中国，当事人主动制造的法律量或公共事件是否会带来司法审判的不公正呢？还是某种意义上的实质公平？当事人“小事闹大”行动策略反映着中国社会何种制度逻辑？其造成的法律后果是什么？这种行动策略与当前我国越来越严峻的维稳形势和独特的维稳格局有没有内在的逻辑？面对种种隐

秘和疑问，本文通过对 B 市 MLY 小区业主维权的诉讼前准备、诉讼过程、诉讼策略的分析，力图得出有益于回答上述问题的解释。

二、MLY 案业主的维权过程与诉讼策略

MLY 小区位于 B 市 HD 区西三环航天桥西北方向，占地面积达 21 万平方米，由 34 幢六层带电梯板楼组成。MLY 小区的开发商为 B 市律铭房地产公司，B 市律铭物业公司是 MLY 小区开发商律铭房地产公司指定的前期物业管理企业，律铭房地产公司是投资设立律铭物业公司的股东之一。从 2000 年收房至今，MLY 业主作为原告提起诉讼的案件发生数十起，对方当事人有开发商、物业管理公司和相关行政机关，而本文主要分析的是 MLY 业主在与律铭物业公司发生的物业费纠纷，其原因主要有两个方面：第一，物业费纠纷案件是 MLY 相关案件中的核心案件，也是最为复杂的案件，一审判决、二审判决结果截然相反，MLY 由此成为全国关注的诉讼维权小区；第二，物业费纠纷案件发生在一系列相关诉讼的过程中，作者可以较为全面地分析案件的始末，从而把握案件的动态进程。

（一）诉讼前与物业公司的分歧和矛盾

随着 MLY 小区一期、二期的业主陆续入住和维权活动的不断开展，业主开始考虑有组织地维护自己的权益。2003 年，MLY 小区物业管理委员会成立（以下简称管委会）。管委会下设的工作小组在和律铭物业公司一起对 MLY 小区的设备、设施情况进行了勘察的过程中发现，小区内实际水泵数为 1 组 2 台变频水泵，电梯为 111 部。而物业费的计算中却采用原规划中 30 组 60 台的高压水泵和 118 部电梯数确定物业

费标准，为此，物业管委会多次与律铭物业公司就降低物业费进行协商。2003年中旬，双方协商的结果是将物业费下调至2.65元，同时停车费由每年1600元降至1300元，并于2003年下旬召开业主大会表决。然而，管委会的努力未能得到大多数业主的认可，未能形成业主大会决议。

这时候就开了一个业主大会，调查换不换物业？要不要这个物业继续服务？后来他们就提出来一个2.65元，我们原来是2.72，（降了）7分。我们听了真是大失所望，我们说干吗呀？费这么半天劲，7分钱就拉倒了。但是其实这也是他们谈判的结果，也是努力的结果。（2007/12/14/MLY/LX）

2003年年底，物业管委会到期卸任，业主开始考虑成立业主委员会，通过业委会进行维权，与律铭物业公司确定更符合业主利益的物业费价格和服务标准。

2004年6月16日，MLY小区通过海选成立业主大会筹备组。7月29日召开第一届业主大会会议，以业主2/3以上的赞成票通过了《业主公约》、《小区议事规则》。2004年10月，新一届业委会成立并在政府部门备案，9位业委会成员全部来自维权小组。¹业委会就小区物业管理及物业费问题与律铭物业公司多次商谈，均未取得实质性进展。其间，业委会曾向B市物价局、B市小区办反映情况，请求协调，但均未取得结果。

2004年12月，MLY小区召开了第二次业主大会，形成业主大会

1 在MLY业主投票选举业委会和召开业主大会的过程中，发生了很多情况，比如业主之间的对抗、物业管理公司的抵制以及业主不理解等。但由于这部分内容和业主诉讼策略的关系并不十分紧密，因此本文未详细论述。

决议，授权业委会就物业管理及物业费问题再次与物业公司协商。如协商无结果，则启动诉讼程序。此后，业委会与律铭物业公司之间的分歧仍无法解决，律铭物业公司拒绝按照业主大会决议的每个月 1.69 元 / 平方米的标准收取物业费。一些业主在业委会的帮助下，以“公证提存”方式缴纳物业费，而律铭物业公司则向通过“公证提存”方式缴纳物业费的几十户业主发出律师函，称将起诉这些未交纳物业费的业主。面对这一情况，业委会最终决定于 2005 年 3 月底在 HD 法院起诉律铭物业公司的不实收费，而这一诉讼成为 MLY 业主与律铭物业公司之间分歧和矛盾最终的大爆发。

（二）一审诉讼：悄无声息的失败

MLY 小区业委会在 HD 法院起诉称：律铭物业公司存在不实收费情况，小区业主与律铭物业公司在物业管理和收费上一直纠纷不断。MLY 小区上一届物业管理委员会曾与律铭物业公司多次协商，律铭物业公司也承诺对物业收费进行合理调整，剔除不当部分，但其从未予以纠正。MLY 小区业委会对物业费问题进行了调查核实，经核对相关材料并征询有关部门得知，律铭物业公司在收费上确有与事实不符之处，尤其是在小区总体住宅建筑面积、小区住宅套数、小区电梯规格和数量、高压水泵数量等方面存在明显错误与虚假，导致大幅度虚抬了物业费的收费数额。同时，在业主未与律铭物业公司签订中、小修特别委托协议的情况下，强行按照建筑面积收取室内中、小修费。鉴于物业费收取问题包含于《MLY 小区房屋使用、管理、维修公约》之中，而公约系经 B 市居住小区管理办公室审核，业主委员会特意就小区物业费收取中部分计算依据不实问题咨询了有关机关的负责人，但其答复仅审核公约中收费项目、收费的服务及价格标准，不审核收费

项目中设施设备的具体数量，各小区应在上报收费项目和收费标准的框架下自觉依据小区收费项目的实际情况计算收取物业费。而律铭物业公司在制定收费明细时却虚报服务设施设备的数量，借此抬高收费金额。MLY小区业委会代表业主与律铭物业公司多次交涉，在协商无果的情况下，MLY小区业委会提起诉讼，提出13项诉讼请求。¹对于MLY业主委员会提出的13项诉讼请求，律铭物业公司几乎全部不同意。

2005年9月14日，HD法院作出了一审判决，MLY小区业委会提出的13项诉讼请求均没有得到HD法院的支持，全部被驳回。MLY小区业委会不服一审判决，提起上诉。

应该说，MLY小区业委会在一审判决过程中，尽管提出了有利的证据，但法院均没有采纳。而此时，MLY已经开始吸引一些媒体的目光，《新京报》于2005年5月12日发表了题为《MLY业主诉物管公司乱

1 MLY小区业委会提出的13项诉讼请求具体是：1.判令HM物业公司将保安费变更为按每个月5元/户收取；2.判令HM物业公司将保洁费变更为按每个月3元/户收取；3.判令HM物业公司将垃圾清运费变更为按每个月2.5元/户收取；4.判令HM物业公司将未曾书面特别委托的业主的室内小修费取消；5.判令HM物业公司将未曾书面特别委托的业主的室内中修费取消；6.判令HM物业公司自2003年9月1日起无条件将各项费用统收服务费取消，并返还已收取的该项费用；7.判令HM物业公司自2002年9月3日起无条件将共用天线管理费取消，并返还已收取的该项费用；8.判令HM物业公司将电梯维保费变更为按实际电梯规格、数量（111部）及小区实际住宅建筑面积（210569.26平方米）计算收取，即按每个月0.359元/平方米收取；9.判令HM物业公司将电梯运行费变更为按实际电梯规格、数量（111部）及小区实际住宅建筑面积（210569.26平方米）计算收取，即按每个月0.463元/平方米收取（一层业主除外，仍执行原免收约定）；10.判令HM物业公司将高压水泵费变更为按实际可收费高压泵组数（1）及小区实际住宅建筑面积（210569.26平方米）计算收取，即按每个月0.008元/平方米收取；11.判令HM物业公司立即中止未经业主同意利用业主共有财产擅自对外签订的《电梯广告位租赁合同》，并将相关收益返还业主；12.判令HM物业公司将已收取但实际未建的公共厕所的物业管理费和采暖费返还业主；13.判令HM物业公司将收取的营业税由5.5%变更为5%。

收费》¹的文章,但总体说来,MLY 小区业委会的诉讼仍属于单兵作战,既没有媒体的支持,也没有其他社会团体的协助,与他们后期诉讼的轰轰烈烈相比,一审诉讼无疑是悄无声息的。

(三) 二审诉讼：峰回路转

MLY 小区业委会一审败诉后,迅速提起上诉。2005 年 12 月 8 日,B 市一中院作出终审判决,撤销了 HD 法院一审判决,对 MLY 小区业委会 13 项诉讼请求中的第 1、2、3、4、6、11、13 项予以支持。按照 B 市一中院判决的结果,律铭物业公司的物业费应由原来的每平方米 2.72 元降低至 1.58 元。²从这个结果看,可以认为是业委会代表的业主取得了胜诉。而对于 B 市一中院的判决结果,双方当事人都感到有些震惊。对于 MLY 小区业委会而言,由于 B 市其他小区业委会诉物业公司的案例基本没有胜诉,MLY 业主虽然提出降低 1.14 元物业费的要求,但并没有预料可以取得全胜。对于律铭物业而言,这一判决结果与一审判决迥然不同,也是始料不及的。

对于二审判决驳回一审判决的原因,B 市一中院审理该案件的一名法官在自己的博客上撰文解释为如下五点:第一,律铭物业公司与业委会之间虽然没有签订书面的合同,但双方之间实际存在着物业服务

1 全文参见新京报网:<http://house.thebeijingnews.com/0744/2005/05-12/744007@97481.htm>,最后访问 2009 年 4 月 10 日。

2 就几个双方争议的焦点问题,B 市一中院认为:关于水泵收费,水泵实际只有 1 组,按照《MLY 小区房屋使用、管理、维修公约》核算,水泵收费标准应为每个月 0.008 元/平方米,HM 物业公司未按此收费应予纠正;关于收取税费的比例,HM 物业公司没有提供收取 0.5% 教育和城市附加税的文件依据,只应按规定收取 5% 的营业税;关于广告收益,HM 物业公司掌握收益情况的证据,但是该公司无正当理由不提供该证据,MLY 小区业委会的诉讼请求应予支持。同理,HM 物业公司多收取的公共厕所的相关费用也应返还。在 MLY 小区业委会提出了上述两项费用的数额后,B 市一中院予以支持。

合同关系，则物业收费就相当于该合同的价款。第二，法院有权给物业费定价，因为物业费其实就是物业服务合同的价款，业委会和物业公司对物业收费发生的分歧属于合同争议，依据合同法第一百二十八条，法院当然有权处理，只不过法院的定价要依据合同法第八条、第六十一条、第六十二条等规定。第三，《公约》对物业收费采用的就是单项标价制，并没有直接规定物业费的总价格。所以，物业费的总价格，是要根据各单项价格，按物业基本情况进行测算，同时根据政府文件的变化进行调整，最终累加而成。正是在测算总价格的过程中，业委会与物业公司发生了分歧，才引发了此次诉讼。第四，根据《公约》规定，收费标准的调整应根据B市政府文件进行，本案律铭物业公司就变频水泵的收费标准，没有提供相应的政府文件，因此其无权主张变更《公约》规定的此项收费标准。第五，对MLY业主采取的合法行动予以支持。他认为当对物业费或者物业管理服务有异议时，绝大多数业主都是简单的采用拒交物业费的方式来解决。应该说这种做法是不妥当的，这会导致一个恶性循环：业主不交费，物业公司无资金周转，服务更加成问题，业主更不会交费，结果将导致业主和物业公司两败俱伤。本案MLY小区业主在对物业收费有异议的情况下，没有简单地采取拒交物业费的方式，而是形成整体意志后，通过业主委员会依法主张权利，从而使自己的权利得到了真正的、合法的保护，这才是合理解决物业费纠纷的正确途径。第六，电梯位属于公摊面积，归业主共有，因此电梯广告收益应当归属业主；公厕实际没有修建，但却计入公摊面积让业主交费，显然这部分费用也应当退还。电梯广告和未建公厕的费用都是由物业公司实际收取，显然有关收入数额的证据就在物业公司掌握控制之中，依据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第七十五条，在物业公司拒绝举证的情况下，应当推定业

委会的主张成立。¹

应该说，MLY小区业委会与律铭物业公司的“官司”进行至二审结束，都没有明显的法律外力量介入，至少是在公开场合，双方都没有开展“法外竞技”。在MLY小区业委会看来，胜诉的原因主要包括：

1. 承办法官原因

那个法官，本身这个法官也优秀，你去看看他的博客，就是他判的MLY的案子，他是属于那种知识型的法官，他挺有水平的。
(2007/12/14/MLY/LX)

2. 充分而过硬的法庭准备

我们做一份对比的表，给法官提供一个明确的思路。因为法官他做的案子太多了，他时间又急，不可能去特别认真地了解你的情况，这时候很容易被人家误导。因为他接触不到，别人容易跟他接触，别人的思想容易误导他，所以我们要给他一个明确的思路，让他写判词的时候得有依据写，你让他拍脑袋想，你把判词都给他写好了，就恨不得都这样。所以我们当时就说，要做一个对比表，当时我们做了几页，后来说能不能攒成一页，这样更简单清晰。……那个表让法官当时一看，哎哟，从心里来说真的很佩服你们，就觉得你们很专业。就是说，什么东西都怕做到极致。(2007/12/14/MLY/LX)

1 《MLY 物业纠纷案解析》，参见该法官博客：<http://www.bloglegal.com/blog/cac/650000096.htm>，最后访问2009年4月10日。

二审判决宣判后，MLY小区业委会律师随即将事件宣传至媒体，《新京报》以《MLY小区业委会胜诉物业费降1.14元》¹为题进行报道，并将其称为“B市首例业委会告赢物业公司的案例”。报道大部分源自当事人律师对自身“法律服务”的宣传，此时的MLY还没有成为社区维权的“标杆”。然而，随着律铭物业公司提起申诉以及双方诉讼策略的转变，MLY逐渐引起了社会各界的关注。

（四）再申诉：群体力量的较量

尽管B市一中院作出了有利于MLY小区业主的二审判决，但是律铭物业公司一直没有履行判决，MLY小区业主与律铭物业公司之间的纠纷仍未平息。

2006年1月5日，律铭物业公司向B市一中院提交再审申请，要求撤销终审判决，对案件进行再审。律铭物业公司同时向法院提交了B市价格认证中心于2005年12月20日出具的《关于MLY小区物业服务收费项目价格咨询报告》，该份《报告》测算MLY小区物业服务收费标准为每月每平方米3.411元，其中，仅电梯运行费一项就达到每月每平方米2.4元。

2006年3月30日，一位中国社科院法学所研究员、两位北京大学法学院教授、一位中国政法大学教授、一位B市政治文明建设研究中心副主任为律铭物业公司委托的律师事务所出具了《专家论证意见》。该《意见》认为B市一中院的二审判决改变了合同规定的价格条款，是不妥当的。

¹ 全文参见新京报网：<http://house.thebeijingnews.com/0757/2005/12-23/757012@149880.htm>，最后访问2009年4月10日。

B市物管协会在2006年4月13日组织专家对MLY小区的案件进行了研讨,研讨后B市物管协会向B市一中院主管领导发出了《行业专家对B市HD区MLY物业管理纠纷案给物业管理行业造成严重影响的意见及情况反映》。该《反映》认为,该案的判决可能会给MLY小区的物业管理造成混乱状态,同时也使许多业主受到误导后心态失衡,进而给B市物业管理全行业造成混乱,不利于B市物业管理行业的健康发展,不利于B市各住宅小区的和谐稳定和安定团结。

无论文件本身的内容和意义如何,在MLY小区的业主看来,这三份文件均体现出了支持律铭物业公司的倾向,而且都在律铭物业公司申请再审时递交到了B市一中院,明显有影响B市一中院作出再审决定的目的。

在提出第一次再审申请没有得到结果后,2006年4月25日,律铭物业公司再次向B市一中院提出再审申请。2006年5月30日,B市一中院作出裁定,决定MLY小区的案件由该院另行组成合议庭再审,在审理期间中止原判决的执行。B市一中院决定进行再审的裁定意味着MLY小区业委会在二审诉讼中获得支持的诉讼请求暂时无法通过执行而落实,MLY小区业委会进行的诉讼实际上仍未取得实质效果。MLY小区业委会对此也是措手不及,完全不能预计最后的结果。

律铭物业公司的行动引起了广泛的关注和争议,面对这一情况,MLY小区业委会也在寻找外部支持力量。

第一,寻求媒体助威。从B市一中院作出再审的裁定之日起,大量媒体开始涉入MLY,有的媒体还将MLY小区的物业费纠纷诉讼列为2005年全国社区十大热点事件之一,将其视为业主维权的典型案例,保卫MLY的诉讼成果似乎具有保卫业主权益、消费者权益的普遍意义。媒体的报道极大地增加了MLY小区维权和诉讼活动的影响力,B市一

些其他面临类似问题的小区都到 MLY 小区进行参观学习，MLY 开始成为全国业主维权的榜样，成功将自身打造为“公共事件”。

第二，兄弟社区伸出援助之手。2006年7月5日，一份《MLY 物业重审案件声援联署书》发表在 MLY 小区的业主论坛上，B 市 33 个小区的业委会主任在联署书上签名，对 MLY 小区业委会表示声援，组成了 MLY 小区后援团。“但是 MLY 就是命好，那时候认识了 CB 他们，在一次民生银行开的（讨论）业委会可以转移公共维修基金的会议上认识的。认识 RCG，是 MLY 胜了以后，他来听，后来我就跟他联系。那时候不是有一个 30 多家业委会的声援团吗，又赶紧趁着这把火点起来了。”（2007/12/14/MLY/LX）需要注意的是，数十家业委会的声援意味着无数业主的支持。当时，在各小区的业主论坛上，无论是否有业委会，业委会是否支持，都能够发现业主自发转载 MLY 维权的相关消息。作为业主的网民，也成为 MLY 业主的重要“民意”力量——“MLY 声援团”。¹

第三，消费者协会的介入。在 MLY 小区后援团的呼吁下，中国消费者协会也对 MLY 小区的诉讼表示公开的支持。MLY 案是中国消费者协会成立以来第一次主动支持的相关诉讼，也是中国消费者协会律师团成立以来第一次支持和关注的诉讼案件。

第四，民间的专家研讨会。2006年7月16日，声援 MLY 小区业委会有关人士专门就 MLY 小区的诉讼举办了一次专家研讨会。来自各界的专家学者、维权人士、MLY 小区业委会成员以及一些其他小区的业委会成员就 MLY 案件在会上展开了激烈的讨论。而到会旁听的来自

1 参见张晓玲：《MLY 案再审起因“行业利益”？》，《新京报》2006年7月7日，载于新京报网：<http://news.thebeijingnews.com/0554/2006/07-07/011@192890.htm>，最后访问 2009年4月10日。

B市约30个小区的业委会成员达到100余人。

由此可以发现，当事人双方尚未走上法庭，就已经开始在法庭之外展开了较量。律铭物业公司选择行业协会、专家学者的意见书为自身的诉讼能力增加筹码，而MLY则通过媒体的动员力量，将诉讼成功打造为公共事件，并牵上了众多社区业主、消费者协会、律师、维权专家的声援之手为己造势。可见，MLY小区业委会和律铭物业公司之间的纠纷已经超过了诉讼本身，逐步发展成为一场物业服务企业群体与业主群体之间的纷争。

2006年8月11日上午，MLY小区物业费纠纷案在B市一中院再次开庭审理。当天旁听庭审的人员，除MLY小区近百名业主外，还有30多名支持MLY小区的其他小区业主以及全国其他地区的小区业委会成员。由于法庭内座位有限，最终50名业主代表、物业公司代表和20多家媒体的记者旁听了案件的审理，许多业主只能在法庭外等待消息。庭审从上午开始，一直进行了五个多小时，至下午一点方才结束。经过合议后，法官当庭口头宣布了判决结果：维持B市一中院此前的二审判决。至此，MLY小区与律铭物业公司物业费纠纷的诉讼终于结束，从法院判决的结果上看，可以认为是MLY小区业委会获得胜诉。

这次胜诉让MLY小区更是成为了媒体关注的中心焦点。在物业投诉频频上升和业主维权屡屡落败的背景下，MLY小区的胜利被有的媒体称作具有“划时代和里程碑式的意义”¹，而MLY小区业委会主任刘欣更是成为“搜狐财经2006度全国推动消费维权发展十大贡献人物”

1 参见中央电视台《中国财经报道》：《寻找美丽园的正义》，载于新浪网：<http://house.sina.com.cn/news/2006-09-26/1105151198.html>，最后访问2009年4月10日。

的候选人¹。MLY小区业委会诉律铭物业公司一案虽然经过了再审的终审判决，但纠纷却远远没有结束。²由于这些纠纷不是本文所探讨的业主诉讼过程的主要内容，故将其省略。

需要注意的是再审过程中的“当庭宣判”情节。在MLY小区业委会看来，“当庭宣判这样的基本是没有的，就是说，他们其实早就是定好了的”（2007/12/14/MLY/LX）。进一步分析，B市一中院之所以同意律铭物业公司的再审理求，是因为律铭提出了新的证据，即B市价格认证中心出具的《关于MLY小区物业服务收费项目价格咨询报告》、《专家意见书》和《行业专家对B市HD区MLY物业管理纠纷案给物业管理行业造成严重影响的意见及情况反映》，而MLY方面在再审中并没有提交新的证据，这意味着法院有可能会采纳这些证据和意见，更改原有的二审判决。但最终的结果却是法庭当庭宣判：维持二审判决，这意味着法官可能在开庭之前已确定判决结果，而判决的标准除了双方的证据外，还包括双方都进行援引的“法律外力量”。或

1 搜狐网：《2006度全国推动消费维权发展十大贡献人物初选名单简介》，载于搜狐网 <http://business.sohu.com/20070214/n248245766.shtml>，最后访问2009年4月10日。

2 2006年8月15日，HM物业公司在MLY小区内张贴公告表示无论从价格上还是从实际运营成本上都无法接受法院判决的结果，将会再向B市高院或者最高法院申诉。而HM物业公司的一名负责人也表示将无法再进行经营，将按程序撤离MLY小区。9月1日，在没有事先告知的情况下突然停止了物业服务，撤出了MLY小区。HM物业公司的突然撤离，使MLY小区内业主的生活陷入混乱，小区内停水、停电，门禁系统失灵，没有保安执勤，没有保洁打扫卫生。在政府部门干预下，HM物业公司在9月1日下午恢复了供水，2日恢复部分公共照明，3日恢复门禁系统，而业委会则紧急聘请了临时保安、保洁人员。9月8日，政府部门责成HM物业公司恢复服务。9月10日，HM物业公司返回MLY小区，重新开始物业服务。11月10日，MLY小区正式启动公开招聘物业公司。12月1日，MLY小区召开第六次业主大会会议，确认新运物业公司中标，成为MLY小区的新物业公司。12月10日，新、老物业公司开始交接。但是在交接过程中，HM物业公司原来使用的物业办公用房却没有移交给新物业公司，并且业主公摊的公共建筑（垃圾站、绿化环卫用房等）以及隐蔽的地下管网图（供水、排水、供电、通讯、供热等）也没有交接。

者说，如果 MLY 没有大量的“外援”，并不一定能够取得最终的胜利。因此，MLY 业主委员会诉律铭物业管理公司收费不实的案例可以证明，在法庭之外附加诉讼筹码会影响到法院的最终判决结果。

以下是 MLY 小区业委会主任刘欣在胜诉以后的一封案件回顾和感谢信，从中可以更直观地发现“加码逻辑”的作用机制和改变对抗格局的社会事实。

MLY 集万千宠爱于一身——迟到但永远铭记在心的感谢！

MLY 物业费案再审，业主再度获胜！欢呼的人群中更多的是来自其他小区的业主、社会各界人士。MLY 何德何能？聚集了如此之多的关注和支持！

MLY 物业费案经历了一审、二审和再审！从一审全面败诉到二审、再审全面胜诉，可谓大起大落，一波三折。MLY 获胜是偶然还是必然？是必然！

其因一：MLY 自己做了扎扎实实的功课，在法律层面反复探讨和推敲，奔的就是“铁证如山”。经过再审考验，我们确实做到了！自助者天助也！

其因二：MLY 的胜利是建立在众多小区业委会、业主的不断抗争的基础上。各小区维权的不断积累，终于从量变上升到了 MLY 案的质变。故胜利不仅仅属于 MLY 业主，更属于 B 市乃至全国的广大业主！

其因三：众多组织、媒体和社会各界人士的关注和支持！案件沐浴在阳光下！

占尽天时、地利、人和的 MLY 是幸运的！一路走来，关爱始终伴随左右！

一审第一次开庭，由于法官要求业委会将业主大会授权的表决书交给被告审查，休庭时，立刻有舒先生、恋日家园的王教授上前与法官探讨。还有《新京报》张记者、《经济观察报》吕记者现场关注。

一审第二次开庭，HD区人大代表孙女士、B市人大代表刘先生均给予了关注。尤其B市政协委员王先生、HD区人大代表吴先生、季先生、张先生直接现场关注；同时有B市电视台两节目组、众多报社记者现场关注（抱歉！未记住他们的名字）。

二审，这里黎明静悄悄。只有邓朋、张吉律师（均为业委会委员）、尹乾冰律师、胡洪和我去了现场。三位律师的“铁三角”组合，由胡洪、邓朋制作的强过专业水平的各项费用对比表以及长达8页对该表的具体说明，为我们奠定了胜利的基础！感谢高法官耐心和细致地审案、公正地断案！感谢张审判长公正地判案！

再审，出乎我们意料的立案，更出乎我们意料的关注和声援！再审，由于B市物业协会的加入，将一个普通案件推到了业主集团与物业集团利益之争的高度。同时也如梁治平教授所说：从“行业利益与法院角色”角度看，此案所表明的，就不只是业主最后的胜利，而是在我们社会中谋求法治的艰难。

大恩不言谢！但在此仍要感谢：

中国消费者协会和邱主任、耿律师；

中消协律师团和邱团长、胡律师；

B市HD区和谐社区发展中心；

中央电视台十台科教节目制作中心和高编导；

B市电视台财经节目中心《城市》和李记者、何记者；

.....¹

华一律师事务所和屈律师。

MLY 小区业委会 刘欣

通过这封感谢信，可以看到 MLY 小区业委会的确做了大量的诉讼准备工作，法律事实清晰、证据明确。除了 MLY 小区业委会聘请的律师和业委会成员中的两名律师外，他们在感谢信中还提到了十多个律师的名字，这些力量是 MLY 在法律层面获得优势的基础。同时，MLY 援引了 B 市其他小区业主的力量，成功地将 MLY 一个小区的问题上升到事关全国业主权益的高度。在感谢信中，刘欣提到了至少 46 个商品房小区和 50 多位小区代表，MLY 还邀请了 B 市人大代表、HD 区人大代表、政协委员、社区活动家等人旁听法庭审判，以及中国消费者协会和中消协律师团对此案的关注，他们所组成的声援力量是 MLY 案件能够引发媒体大量关注的主要原因，并引起了法院对这个普通商品房小区物业纠纷案件的高度关注，“故胜利不仅仅属于 MLY 业主，更属于 B 市乃至全国的广大业主！”而对此事进行报道的媒体更是多达 30 多家，并且中央电视台、地方电视台、地方广播电台、报纸媒体、网络媒体都涉及其中，可见其影响力之大、范围之广。由此可见，此案“法律量”的构成中，除了律师等法律内因素，包含了大量媒体、民间团体、社会名流等非法律因素，而上述的诸多法律量共同塑造了案件的最终判决，成为参与审判的社会力量。

通过“MLY 诉律铭物业公司物业费收费不实案”的大量诉讼资料

1 此后是长达四页的人员名单，包括数十家媒体及记者、律师事务所及律师、近百名其他商品房小区业委会代表和社区居民，由于篇幅所限，这里不详列名单。

和访谈资料，梳理出案件的来龙去脉和主要进展，本文认为作为B市第一家业委会告赢物业公司的案例，MLY小区业委会集合了若干有助于诉讼的因素。首先，MLY小区业委会在诉讼过程中有理有力有节，在一些专业法律人员的指导下，法律功课扎实，证据充分明晰。其次，在案件判决结果有可能出现逆转的情况下，MLY小区业委会援引大量法律外力量（媒体、消费者协会、各小区业委会和众多业主等）为自身的诉讼能力加码，成功地将MLY案件打造为公共事件，在增加诉讼能力的同时也将案件置于公共舆论的监督之下，从而保障案件的审判公平、公正、公开，法院也由此受到法律量的影响重新衡量双方利益关系。再次，在将本社区案件成功地打造为公共事件的同时，MLY的业主当事人也谨慎地不敢越雷池一步，既通过诸多社区代表及媒体为法官审判施加影响，又将影响程度和范围严格控制在“稳定话语”下的司法审判所能承受的范围之内，并暗合法院“司法为民”的审判理念，最终实现了案件的基本胜诉。

三、MLY小区业主诉讼维权的行动策略分析

在搜索有关“业主维权诉讼策略”的文献资料时，可以在图书馆找到诸如《房地产纠纷法律解决指南》、《物业纠纷索赔全程操作》、《业主维权实务》等大量在书名上与本文研究问题相关的法律类图书。然而，在这类文献中，MLY业主制造公共事件、增加法律量等诉讼策略是不会刊印其中的。那么是什么原因导致了诉讼策略没有在法律文本上出现却大量地使用于现实生活中呢？一种是弗里德曼的解释，即律师多半从内部观察法律，按照法律的方式判断法律，并以此衡量法律的实践和规则。而社会科学往往从外部观察法律，基本认为法律只是

许多社会制度中的一种，社会上的其他社会制度赋予它意义和作用（弗里德曼，2004）。如果按照这种解释，业主的诉讼策略似乎超越了传统的法律范畴，而属于社会科学的范畴，因此在法学类的图书中无法找到相应的位置。然而，它们在诉讼实践中确实发挥了作用，这意味着非法律的社会性因素在影响着审判。显然，这是偏离理想的司法审判过程的。第二种是斯科特关于“隐藏的文本”的解释。在斯科特看来，由于“公开的文本”在相当程度上只是一种表演，呈现出程式化和仪式化，因此不能完全把握事件的过程。而“隐藏的文本”对于特定的社会场所和特定的表演者而言，充分表现了许多在“公开的文本”中无法呈现的策略，不仅有助于解释行为，也有助于建构行为（郭于华，2002；斯科特，2007）。尽管“弱者的武器”和“隐藏的文本”通常被应用于对底层政治的研究，与本文所进行的业主诉讼策略的研究并不完全相符，但这两个概念对于理解当事人的行动具有重要意义。相对于当事人提交给法律的种种资料、法院的判决和法律图书中文献资料这些“公开的文本”，当事人业主和律师的种种技巧、手段、策略都是隐秘的，甚至是“上不了台面”（under the table）的“隐藏的文本”，然而正是这些“隐藏的文本”成为解释“弱者”何以能够取胜的关键。

（一）行动策略之一——利用“弱者”的优势

邓轶在《民事诉讼与弱者的博弈技术》中认为，诉讼中的“弱势方当事人”（弱者）是指经济状况较差、知识文化不足、诉讼能力低下、关系网络缺乏的处于社会下层的一方当事人。例如城镇失业下岗的贫苦职工、孤寡老年人、未获得足够社会保障的残疾人、文化程度较低的打工民工、贫苦的农民等（邓轶，2005）。显然，对于本文的研究对象业主，仅从他们动辄上百万元的房产一项，就足以说明他们不

同于传统意义上的“弱势群体”，更何况他们往往具有值得公众尊重的社会地位和丰富的人生阅历。本文仍将参加诉讼维权的业主称为“弱者”，主要是基于以下几点考虑：第一，相对于作为对方当事人的房地产商、物业管理公司和相关行政机关，他们处于弱势地位。作为企业组织，房地产商和物业管理公司往往拥有专业和全职的法律从业人员为其服务，而大多数业主白天需要上班工作，而只能在“业余”时间“兼职”维权。孟伟对业主集体行动的研究表明，业主的权益经常受到各种侵犯的原因在于商品住宅区内存在着资源控制和支配不对称的格局：一极是资本、权力、话语、信息、组织的强势者（物业管理公司及与之关联的政府有关部门等）；一极是相对弱势的原子化状态的业主（孟伟，2005）。最重要的是，由于复杂的利益关系，房地产商往往和地方政府有着某种说不清的利益关系。在中国，开发商要获得政府颁发的土地使用许可证和政府审批的建设规划，往往需要特殊的政府关系，很多经营房地产业的老板都有相当复杂的政治背景，否则楼盘很难开发成功（张紧跟、庄文嘉，2008）。甚至一些学者明确指出，在房地产开发和物业管理领域，房地产商利益集团明显存在。可能受利益的驱使，一些现管的官员往往站在开发商和物业公司一边（张磊，2005）。第二，业主与开发商或物业管理公司的纠纷得不到法律之外其他途径的合理解决，这使得他们被迫走向法庭，也是他们起诉相关行政机关的主要原因。由于诉讼需要较长的时间，而且耗时耗力，大多数业主都不会优先采用诉讼的方式解决纠纷，而是希望与发生矛盾开发商、物业管理公司或居委会直接协商，在协商无果的情况下，则希望相关行政机关出面协调。然而，作者所经历的大多数情况是业主无功而返。第三，在业主维权过程中，业主们遇到的行政机关互相踢皮球而不承担责任的情况经常存在。在相互推诿、扯皮的过程中，业主无所适从而只能

走上信访途径。然而，上访并不是解决问题的最终途径，业主仍然不知道自己的主张是否得到了有效的传达和妥善的解决。

因此，在面对市场与国家的联手行动时，作为中产阶级的城市小区业主变成了“弱者”，无法寻求到非诉讼解决纠纷的方式，而只能被迫走上法庭。而在进入司法场域后，业主的一些“优势”就有了发挥的空间。或者说，程序上公平的司法场域为双方的较量，无论是法律的较量还是“综合实力”的较量，提供了平台。这些优势表现为业主当事人可承担较高的诉讼成本和诉讼风险。

法律经济学的研究表明，人们在进行法律活动时必须考虑成本和收益的相互关系，从而判断其法律行为是否具有效率或效益。诉讼不仅是消耗金钱的过程，也是消耗时间、精力的过程，而且在诉讼过程中还潜藏着很多不可预期的风险。除具体的法律问题外，能否以及如何减少成本、规避风险也是当事人在进行诉讼时考虑的主要问题（波斯纳，1992）。而在具体的诉讼行为中，诉讼成本直接表现为诉讼所带来的经济上的花费，这不仅仅包括诉讼费、律师费、检测费等可以预测的费用，还包括无法准确预期的误工费、交通费等经济成本以及诉讼过程对业主精力和时间上的消耗。MLY的业委会主任刘欣的职业是教师，并且在业委会成员中有两名自由职业者，可相对自由地安排时间。尽管职业似乎并不是影响诉讼结果的主要因素，但相对自由的职业对于减少诉讼成本、增强团队凝聚力、谋划并组织非诉讼活动具有非常切实的作用。MLY小区业委会主任刘欣在介绍成员时非常骄傲：

老彭原来是在对台研究办公室，他都是处长了，很年轻的时候就是处长了，后来自己下海，专门做韩国旅游，也是挣大发了，

45岁，就自己给自己退休了。退休完，MLY刚要成立业委会的时候，正好他就说我也不打算干了，他不是打算自己给自己放假了吗，他说我不再去拼命了，反正资本积累已经够了，他也想不能脱离社会，那干嘛？正好在业委会里混混，也与社会接触，正好他的能力也是非常强的。老庄呢，是原来自己开公司，后来发觉股票挣钱，专门去炒股了，都在大户室坐着的。你别看MLY这些人，原来我都不知道他们的背景，后来我才知道，好啊，都这么富有啊！他们（物业）还说这帮人是穷鬼。业委会这帮人的家庭收入，在MLY绝对是中等偏上的，像这个老庄，2000年就在大户室坐着的，没有100万是进不了大户室的。所以他们两个的性质就是有时间，你很多时候都要跟政府部门去沟通的，像我们这样老请假不行啊。（2007/12/14/MLY/LX）

此外，诉讼成本还包括当事人对诉讼风险的考量。所谓诉讼风险，是指当事人在诉讼活动中可能遇到的一些争议事实以外的因素，影响案件审理和执行，致使其合法权益无法实现的风险。对于业主当事人而言，诉讼风险也意味着业主对败诉的利益损失的承担能力，简单而通俗的表示就是“败得起”。与城市下层不同，商品房买卖合同纠纷以及物业服务合同纠纷所涉及的利益一般并不威胁到当事人的基本生活需求，但业主仍有很强烈的权益受害感，并表现出了决不妥协的行动意向和权利意识（陈映芳，2006）。在大多数情况下，业主即便完全败诉，也不会影响到生存状况，而法庭对于工人、农民维权的判决结果则可能直接影响到他们的生存能力。在能够承担败诉风险的情况下，为了维护自身权利，业主往往做好了“长期抗战”的准备，能够“耗得起”，从而在与房地产开发商、物业管理公司和相关行政机关的持久斗争中

取得胜利。而正是由于业主能够承担较高的诉讼成本，“有钱有闲”并且能“耗得起、玩得起”，房地产开发商和物业公司的利益优势和财力优势才没有充分发挥作用。

（二）行动策略之二——“把事情闹大”

在百度中，如果同时输入“MLY”、“物业”两项，会瞬间弹出218万多篇网页，这些网页大多数内容是有关MLY物业纠纷案的，可见其案件的反响之大。在MLY提起诉讼之后，他们的案件就引起了广泛的关注，不管是网络媒体、纸板媒体还是电视台、电台，都对他们的事件进行了报道，一些报纸甚至采用了跟踪报道的形式。而媒体的大量进入显然是和MLY业主最初诉讼策略的“媒体经营”有关。当业主引入了大量媒体将其制造为一个事件之后，媒体开始自相“滚雪球”并超出了业主的控制，以至于MLY被誉为“物业纠纷业主胜诉第一案”。

报纸好像突然一下子对MLY就那么热火朝天地感兴趣了，我们就没觉得他们说这是第一例业委会胜诉的案子，我们说我们不知道，我们不敢说是第一例，因为我们也沒去查过，到底是不是第一例。……媒体也是，真是所有的媒体都去了，每天都是，你别出门，一出门就能逮着。我那时候特别怕出门，特别怕见记者。最有意思的是再审，再审那天，我们业主都去开庭，但是当时他只给我们几个人的庭开，我们就坚决要求换一个大庭，他们就不给。有好多记者，我们就要求记者给打电话，要求他们采访。后来那些记者都问我们，后来记者给他们打电话打多了。他们想，这么多记者要来啊，不换庭不行了，所以才给我们换庭。MLY这个物业费官司，媒体就是起了非常大的作用，媒体是一个很重要的角色。（2007/12/14/MLY/LX）

MLY 案的另一个筹码是民间团体。B 市一中院的二审判决支持了 MLY 小区业主的大多数诉讼请求，但是律铭物业公司一直没有履行判决。2006 年 1 月 5 日，律铭物业公司向 B 市一中院提交再审申请，要求撤销终审判决，对案件进行再审。2006 年 3 月 30 日，多名法律专家向律铭物业公司委托的律师事务所出具了《专家论证意见》。该《意见》认为一中院的二审判决改变了合同规定的价格条款，是不妥当的。2006 年 4 月 13 日，B 市物管协会组织了专家对 MLY 小区的案件进行了研讨，研讨后 B 市物管协会向 B 市一中院主管领导发出了《行业专家对 B 市 HD 区 MLY 物业管理纠纷案给物业管理行业造成严重影响的意见及情况反映》。在 MLY 小区的业主看来，这几份文件均体现出了支持律铭物业公司的倾向，明显有影响一中院作出再审决定的目的。面对这一情况，MLY 小区业委会也在积极地寻找外部支持力量。2006 年 7 月 5 日，一份《MLY 物业重申案件声援联署书》发表在 MLY 小区的业主论坛上，B 市 33 个小区的业委会主任在联署书上签名，对 MLY 业委会表示声援，组成了 MLY 小区后援团。此后，中国消费者协会也对 MLY 小区的诉讼表示公开的支持。2006 年 7 月 16 日，声援 MLY 小区业委会有关人士专门就 MLY 小区的诉讼举办了一次专家研讨会。来自各界的专家学者、维权人士、MLY 小区业委会成员以及一些其他小区的业委会成员就 MLY 案件在会上展开了激烈的讨论。来自 B 市约 30 个小区的业委会成员达到 100 余人。此时，MLY 业委会与律铭物业管理公司的诉讼似乎已经演变为一场以业主和消费者为主要群体与以物业管理行业为主要群体之间的诉讼，一场 MLY 社区的物业合同纠纷演变为涉及多个小区业主们针对开发商和物业公司的纠纷，民事纠纷个案也演变为具有广泛影响力的公共事件。至于法院如何判断两者的力量对决，本文不做深入探讨，但毫无疑问的是，MLY 业主

援引了民间团体和媒体的力量成功地增强了自身的诉讼能力，并影响了终审判决结果。

（三）行动策略之三——打好擦边球

通过前文的分析可以发现，MLY 业主在诉讼过程中并没有完全走法律程序，而是援引了多种法律外力量为自身的诉讼能力增加筹码，并改变了原来最初的双方法律量的对抗格局。然而，这些非法律因素具有重要作用，并非意味着法律事实、证据只是次要因素，在司法审判中诉讼请求、案件事实与证据是毫无疑问的核心因素，没有这些法律因素的“过硬”，非法律因素的影响作用会大打折扣。但如果没有非法律因素的影响，法律因素能否为法院充分认可和重视，或者在多大程度上被采纳，则存在着不确定性。因此，业主既要保证法律因素（诉讼请求、案件事实、证据等）的核心地位，将诉讼过程掌握在可控范围内，又要将非法律因素（媒体、民间团体、集体行动等）的作用充分彰显出来；既要符合司法系统特别重视的“稳定格局”，又要努力地将案件扩大为社会公共事件，引起 B 市乃至全国商品房小区业主的关注，就需要业主当事人对事件发展进程有着非常精准的尺度拿捏。这种“拿捏”既包括业主当事人对事件的控制程度，也包括他们对司法审判实践的判断和对法官、媒体以及其他社区业主的心理判断，而更为重要的是当事人对当前中国社会运作逻辑的熟络。这种逻辑尽管很难用专业的语言清晰表述，但人们的日常用语却有助于我们理解中国人特有的智慧，比如“用足政策”、“踩线不越线”、“打好擦边球”等。

这种“打好擦边球”的策略体现为以下三个方面：一是破除物业的信息垄断。以 MLY 为例，业主在成立业委会的过程中，需要了解小区业主的基本情况，可物业公司拒绝提供业主清单。“这 1300 多户，

我们都不认识，物业公司不提供业主清单，你就得每家每户去登记，那你就遇到很多困难。但是在2001年的时候，有一个业主的儿子无意中上网，就进到了律铭物业公司的系统里面去，把他的业主清单给偷弄出来一份，我们真是如获至宝。”（2007/12/12/MLY/LX）应该说，业主以这样一种类似“黑客”的方式获取信息并不光明正大，但面对信息垄断，这却是业主能够破解对方优势的唯一手段。

二是破除房地产开发商和物业公司的法律专业优势和政策优势。MLY业委会主任刘欣认为业委会的诉讼维权团队对于最后的诉讼结果至关重要。“钟宏是一个博士，搞计算机的，其实面对这件事情起最主要作用的是他。他对法律、房地产这些东西钻得特别深，是纯粹为了这件事做这件事情的。我们做什么事情就钻一件什么事情，总有人去钻这些事情，对这里相关的法律法规、文件基本上都能非常了解。这样甭管去跟谁谈，因为你要跟政府部门打交道，政府部门的工作人员只是对懂行的负责任，所以你不懂行的人，他几句话，模棱两可就给你打发了。所以你就必须吃透文件以后才能去跟他交锋，他才能尊重你。……老彭是做旅游的，当导游的，那个嘴，好家伙，跟抹了蜜似的。这个团队还有两个律师，这两个律师真的不是浪得虚名的，确实是很有实力的，他们的诉讼技巧非常管用。因为律师跟律师是完全不一样的，真的不一样。原来你要让我说为什么不一样，我真的讲不出来，但是我亲历了这些事情以后，我就知道了，不一样。他（业委会中的律师）要我们做一份对比的表，给法官提供一个明确的思路。因为法官做的案子太多了，他时间又急，不可能去特别认真地了解你的情况，这时候很容易被人家误导。因为他接触不到，别人容易用思想误导他，所以我们要给他一个明确的思路，让他写判词的时候得有依据写，你把判词都给他写好了，就恨不得都这样。所以我们当时就说，要做一

个对比表。当时我们做了几页，后来又说能不能攒成一页，这个表就是胡洪和邓朋做的，主要是胡洪，他原来是搞会计的，特细。还有一个就是版主，把 MLY 的业主论坛位子给占下来了，可千万别小看这个领地，这个领地也是一个很重要的地方，它也是业委会的。还有一个是老同志，75 岁了，是两届的政协委员，也被我们拉进来了。他也是拼着这个不平，就出来了，也是属于那种血气方刚的人，别看 75 岁了。这样，这个老同志跟政府部门去谈、去沟通，就比较好。”（2007/12/14/MLY/LX）总结看来，MLY 业委会成员配置包括教师、企业主（经营旅游项目）、自由职业者（炒股）、两名律师、会计、计算机博士、版主和一位老政协委员等，可谓各司其职，至少他们在专业技术上是不输对方当事人的。

第三个方面是行动过程的“踩线不越线”。针对业主维权的研究，有研究者将基于主体生命经验的行动和策略总结为“生活智慧”，包括对于分寸尺度的拿捏、对于权力关系的衡量和对于体制逻辑的理解（施芸卿，2007）。本文所做的调查和访谈也证实了业主的“生活智慧”对于诉讼维权实践的重要意义，并且，通过业主诉讼维权的过程也可以看出他们“踩线不越线”的行动尺度、语言表达的分寸、点到为止的暗示以及种种“中国式智慧”。以 MLY 案的庭审现场为例，“最有意思的是再审。再审那天，我们业主都去开庭，但是当时法院只安排了就能坐几个人的小法庭开庭，我们就坚决要求换一个大庭，他们就不给。有好多记者，我们就要求记者给打电话，要求他们采访。后来那些记者都问我们，后来记者给他们打电话打多了。他们想，这么多记者要来啊，不换庭不行了，所以才给我们换庭。所以就把那次延长了一段时间。换了一个 80 多人的大庭，他说来不了那么多业主，但是各个小区的业主你哪儿阻得住的？我们自己的业主也都挺兴奋的，还做了写

了‘MLY’的套头衫统一去的”（2007/12/14/MLY/LX）。对于这一场景，且不说众多媒体和各小区业主对法官的压力，仅仅“统一穿套头衫”的视觉效果就已经显示出了业主的团结和力量。凭借着这种团结和力量、业委会的组织以及业主对“公共事件”拿捏尺度的能力，业主当事人有效地抗衡了对方当事人的组织优势。

四、加码逻辑的形成及其制度空间

诉讼过程中增加筹码显然有助于改变当事人双方强弱悬殊的对抗结构，但进一步的问题是，这种行动策略的制度约束是什么呢？尽管制度主义的不同版本对制度有着不同的理解，但总有一些制度特征是明确的，即制度对个人行为产生影响、具有某种随着时间变化的稳定性和社会成员中共通的价值和意义。那么问题是，业主当事人的行为策略是如何与当前中国的法律制度相契合的？一般看来，法律制度是高度制度化的，其遵循的基本原则是“以事实为依据，以法律为准绳”、“法律面前人人平等”。同时，法院又是高度神秘化和自治性的，除了法律条文的复杂性、法院建筑区隔当事人和法官的外在表现以及法官特有的象征性符号法袍、法槌、法台等，法官和法律制度本身也披上了神秘的面纱以维持神圣、公平的社会形象。那么，面对高度自治、隐秘和制度化的法院，当事人是如何理解法律制度和鉴于“理解”而形成特殊的行为策略呢？在研究中作者发现当事人与法官之间的一类重要人物——律师，他们成为连接当事人行动策略和司法制度逻辑之间的关键因素。

（一）律师：谋事在人，成事在“运作”

分析本案的诉讼过程和实施策略，我们可以发现律师在其中的重要作用。作为一类特殊的法律从业人员，律师的职业特征是不仅要面对当事人的诉求，提供专业的诉讼技巧，也要面对法官，将当事人的诉求转化成法言法语，与对方当事人进行法律对抗。B市著名房地产律师乾博这样表述他对法律的理解：

在我的观念里，法律就是工具之一，但是要想实现我的目标，力量是第一位的。所以，没有力量的事情都不要做，哪怕你只是有证据、有法律，都没有用。像紫宜山庄，就是这样，业主过去已经和物业公司战斗了将近十年了，每次都失败，你也听到了，100多个案子，全部都失败，现在他们一定要成立业主委员会，就一定要力量。力量还有重要的要素，就是一要有资金，二要有组织。现在他们的组织有了，资金也有了，这就有了力量的基础。我们经历过一个拆迁的案子，是HD区的，业主被拆迁了以后，开发商承诺给他一个房屋，67万，就在附近，离原址1公里左右。房子被拆迁了，房屋也建好了，开发商不愿意给他房子，因为房子已经涨价了，就说给他钱，他当然不干了，因为以这个房子的钱在当时买不到房子了，所以就打官司，一审就判业主败诉，二审让我们去代理，我们当时用什么办法？因为也没有什么其他办法，最后我们就找人大代表，“恐吓”法官，你如果不依法行政，我们将提起罢免程序，罢免你的法官资格。所有的法官，我们都逐一“恐吓”。最后这个案子判我们业主胜诉了。关键是你要让所有审判这个案件的法官看到你怎么样表现你的决心，表现你的勇气，跟你死拼了，你要不给

我判赢，我和你再干十年。我想，在未来的诉讼中还有很多细节性的工作可以去做，但是基本的原则就是一定要不断地提高我们的力量，我们不能把希望放在判决后我们今天来向大家倾诉，当然这是一个办法，但是更重要的，就是我们在诉前、诉讼中必须充分发挥我们的力量，展示我们的力量，只有这样，我们才能够把“三个代表”重要思想落实到实处，为构建和谐社区、和谐判决做出我们应当做出的贡献。我觉得现在要做的，马上要知道，定位谁是法官。第二，哪个人大代表对我们这个案子感兴趣，现在就马上要去找人大代表，不能闲着，不能说我们知道哪个法官受理了，然后我们就去开庭，那肯定和一审差别不大。马上找人大代表，人大代表找到了以后，我们最好是和人大代表开个会，如果10个人大代表能够关心我们的结果，事情就好办了。……我们和人大代表一块儿学《物权法》，一块儿学“三个代表”，学完了以后，就让这些人大代表开始写信、签字，送到法院去。有了这种程序，到开庭的时候，你就看，中院院长开庭的时候去不去？如果开庭的时候，一中院至少有一个主管的副院长去，那说明这个案子找到人大代表力量已经够大了，基本上这个案子问题不大了。这很重要，假使有10个人大代表对这个案子不满意，明年法院工作报告就有可能通过不了。通过不了意味着什么？意味着至少上课（败诉）的成本就会提高了。（业主）战败的唯一原因就是轻视力量，总是认为我们有证据、有法律，上去说两下就行了，这就是原因。胜利的原因，你看黑社会为什么老赢？人家是准备好了，把工作都做到家了。黑社会能做的事情，只要是合法的，我们白社会也应当去做。这才可以实现救国。（2007/08/20/QB）

通过上述访谈可以发现，尽管律师使用了大量主流意识形态话语，但其主要目的是用这种语言巧妙而戏谑的“包装”他所要阐述的核心思想：司法判决的实质是当事人双方力量的较量，而业主当事人并不是没有力量的弱者，而是很多力量没有被开发和充分挖掘，这些力量包括上访、“恐吓”法官、找人大代表等，并且只有通过这种“运作”和“把事情闹大”的方式才能实现诉讼的最终胜利。“我们律师应当高度关注我们的诉讼技能。打官司，它不仅仅是法律正义的较量，更重要的它是一个力量的较量。打官司以前，我们一定得想清楚，我们最后的结果会打成什么样子，以我们现在的综合力量，不仅仅是政治和法律，我们大概能达到什么样的结果。”（2007/08/20/QB）

由此看来，在业主诉讼过程中，向业主传授种种行动策略的正是从事法律职业的律师。第一，律师代理案件具有一定的专门性，如主要代理某一类案件纠纷，积累大量的诉讼经验，而援引法律外力量确实是一种可以协助业主胜诉的策略。第二，律师的职业特征是通过向当事人提供法律服务，实现其利益最大化，同时获得自身的经济收益。因此，尽管援引法律外力量有时会有悖于司法公正理念，有时在制度的边缘区，但律师仍愿意协助当事人进行诉讼力量的“加码”以增加律师自身在经济和声望上的收益。第三，律师是法律专业人才，一般经过法学院的专门培训，对法院的实际运作逻辑有所了解。第四，律师与法官有着密切的联系，从法律实务培训和司法考试等角度来看，律师和法官已经成为“法律职业共同体”，师长、同学关系相当普遍。甚至，很多从业律师曾经就是法院法官，他们对法院的制度实践和法官的审判逻辑都非常熟悉。而正是由于上述原因，律师成为当事人行动策略与法官审判逻辑之间的掮客，既是诉讼策略的谋划者，又暗中促成了公共事件的制造。这种“制造”一方面增加了该案胜诉的可能性，

另一方面也增加了律师自身的知名度，而更重要的是，长此以往，律师已经将此种诉讼策略作为一种模式加以广泛传播和应用。

（二）稳定话语下司法审判逻辑

作为国家制度转型中的重要一环，自1978年我国实行改革开放以来，司法制度改革就拉开了序幕。与逐步建立和完善社会主义市场经济体制改革目标相呼应，法律制度建设被提升到了一个前所未有的高度，法律也日益走进日常生活，法律动员成为“法律”的祛魅过程（Mary E. Gallagher, 2006）。与法律动员同步进行的是司法审判制度的改革。20世纪80年代开始，法院开始经历第一阶段改革，其主要内容是审判方式的改革。民事审判方式改革之前，由于法院受理的案件数量较少，法官可以积极地运用职权深入参与案件审理，并一度被认为是“人民司法”的优良传统体现，如马锡五审判方式的宣传和普及。然而，随着市场交易活动的频繁和公众权利意识的加强，法院受案数量大幅增长，但法官数量却没有相应增加。由此，一种为缓解法院案件负担的策略顺势而出——由当事人举证、法官听审。此种由当事人举证、法官听审的方式带来了新的问题，即法官如何判别由当事人提出的证据。针对这一问题，法院进行了第二阶段的司法改革，即庭审方式的改革：由双方当事人相互质证，法官根据质证的情况进行判断。这就又涉及一个问题，既然法官要根据当事人质证情况当庭认证，那么法官就应该当庭宣判（罗科、吴婷，2009）。应该说，第一阶段、第二阶段的改革都是以现代西方法制为蓝图进行的改革，然而这种改革却逐渐涉及法院内部权力结构的调整，即谁来约束法官，谁来制约法院。而这就涉及中国司法制度最核心的问题，法院的独立性问题，法院改革也从一些技术性的修改逐渐升级为更宏观问题的解决。为此，我国最高人

民法院不断调整改革的理论框架。“从九十年代到现在，我们的人民法院是置于什么样的理论框架里？这里面有第四步：第一个阶段，九十年代以来，三讲以后，公正和效率是法官的工作主题。当时所有理论思维都思考公正和效率。……第二个阶段，2004年中央提出以人为本、执政为民的要求。最高法院党组提出公正司法、一心为民的指导方针。第三个阶段是2006年，胡锦涛比较完整地提出社会主义法治理念，就是依法治国、执法为民、公平正义、服务大局、党的领导。第四个阶段是今年1月份肖扬院长提出将和谐司法作为我们司法体制改革的目标。”

由此可以发现，司法改革的进程并没有继续完全按照司法逻辑进行，而是具有强烈的路径依赖性，法院内部的行政隶属关系仍大量保留，法律制度的行政化取向愈发明显。2008年，《关于深化司法体制改革和工作机制改革若干问题的意见》明确指出，改革必须体现党的事业至上、人民利益至上、宪法利益至上的要求。首先，改革方向必须在党中央的统一领导下；其次，改革内容必须始终坚持群众路线，充分听取人民群众的意见，充分体现人民的意愿，着眼于解决群众不满意的问题，自觉接受人民的监督和检验，真正做到改革为了人民、依靠人民、惠及人民；最后，改革步伐必须不逾越既有的宪法和法律，又不超越现阶段实际提出过高要求。该《意见》进一步指出了司法改革的方向：今后要确保各项司法改革措施既适应我国经济社会发展、民主政治建设、公民法律素养的要求，又适应政法机关、政法干警的职业特点，积极推进政法事业科学发展。正如一些研究者所指出的，大陆司法体制改革转向已经由寻求司法独立的原有改革取向，正在逐渐被微观工作机制调整所替代，最终达到在强化中央领导的同时满足群众呼声的效果（罗科、吴婷，2009）。

需要重视的是，这种司法改革的转向在司法审判的实践中往往与

社会意识形态中普遍流行的“稳定话语”有着密切的关联。孙立平认为，90年代以来，中国社会有三个非常有力量的话语，一是稳定的话语，二是民族主义的话语，三是市场主义的话语（孙立平，2009）。而涉及法律问题时，稳定话语更突显了其主导性地位。“稳定似乎成了一种终极性的否定因素，一切都要为稳定让路，凡是可能影响稳定的事情都要暂停；社会中哪怕鸡毛蒜皮的冲突和矛盾，都要上升到稳定和安定团结的高度；在党和政府工作中，影响稳定成了无法担当的政治责任，在一般民众那里，稳定成为一种无需论证的话语。……‘不稳定因素’这个词汇在我们社会中使用广泛。失业下岗工人是不稳定因素，讨要被拖欠工资的农民工是不稳定因素，小区维权的居民是不稳定因素，房子被拆迁的居民是不稳定因素，被征地的农民是不稳定因素，城市中无暂住证的流动人口是不稳定因素，近两年又说不能就业的大学生是不稳定因素；腐败是不稳定因素，贫富差距是不稳定因素，物价变动也是不稳定因素。在这种思维定势下，难免草木皆兵。由于对不稳定因素估计过分严重，维护稳定、消除不稳定因素，就成了各级政府一项重要甚至首位的工作。久而久之，甚至逐步形成了一种有着固定套路的工作模式。一个流行的口号和做法，就是将不稳定因素消灭在萌芽状态。”（孙立平，2009）尽管作为法院要尽量秉承法律自身的运作逻辑，但作为一级政府机关，法院更要以一种行政机关的思维处理问题。首先，政治体制框架和主导意识形态几乎没有发生变化，而且更加强调“群众利益”；其次，司法制度改革以渐进式进行，在进行审判方式的改革后，并没有发生大的改革幅度，而多是以改良的形式对原有司法制度进行修补。最后，司法的非正式制度在制度实践过程中发挥了重要作用。司法的非正式制度是指法律并无明文规定，但法院内工作人员通常会自觉不自觉遵守或必须遵守的习惯或惯例以及

与这种习惯、惯例相伴随的观念。由于种种非正式制度的制约，实际上正式制度反而是无效的，或者只是纸面上的制度（苏力，2000）。而这样一种制度转型背景，法院在具体司法审判中体现为“行政逻辑”和“司法逻辑”的双重逻辑。这里所称的“行政逻辑”是指法院系统内部、法院与其他行政部门中下级服从上级领导（特别是“业务指导”）的逻辑以及作为国家权力部门的维持社会稳定的逻辑；而司法逻辑则是指法院必须根据法律法规、案件事实与证据正确处理案件纠纷的逻辑，其目的是保证司法权威的公平与公正。同时，司法审判双重逻辑是社会主义法制理念“法律效果与社会效果相统一”的重要体现。而在这两种逻辑的张力中，刚性的司法制度实现“弹性化”，而弹性尺度则取决于当事人双方的力量对比关系和危及“社会稳定”的事件大小。

作为生于斯、长于斯的城市中产阶级，他们对基层法院司法审判的逻辑有着清晰的洞察。当司法审判过程中散发出某种警惕“不稳定因素”的味道时，当事人能够敏锐地捕捉此种气息，从而形成应对此种司法审判逻辑的当事人的诉讼逻辑。而无论是参与司法审判的法官，还是业主当事人，他们都不会把彼此心知肚明的“体悟”放在台面上，而是互相谨慎地保持着维护此种运作逻辑体面的暧昧，这种暧昧即在于当事人对公共事件的制造既不会真正地影响社会稳定，又对法院产生一定的压力；法院既警惕某种说不清道不明的“不稳定因素”，又可以通过自己的实际工作将“不稳定因素”扼杀在萌芽里，在坚守稳定话语的同时树立“司法为民”的良好形象。而从这个角度看来，无论是媒体、人大代表、社区民众还是专家学者，这些增加案件法律量的法律外影响力的根本目的是向作为行政机关的法院展现一种公共事件的力量，并巧妙地暗示他们的公共事件可能诱发某种不稳定因素，但尚在当事人可控制的范围之内。一旦判决“违反民意”、“引发民愤”，

则当事人无法掌握具有诸多不预期因素的公共事件的走向。而案件当事人对这种司法审判逻辑的普遍认知则可能诱发一种诉讼模式的形成、传播和固定,这种模式不同于“闹”的模式,不同于以身体抵抗的模式,而是一种公共事件模式,即将一般的民事或刑事案件制造为一种合情合理合法的公共事件,当事人利用公众所聚集起来的力量向法院施加压力。这也是我们可以发现越来越多的民事或刑事案件成为社会的公共事件,甚至一些案件转变为群体性案件的原因,如2009年的石首案、邓玉娇案、B市当代城市家园业委会告街道办案等。这种公众事件的制造得益于两个重要的因素:一是现代传媒的发展和一定程度的舆论自由,其中网络的作用不可小觑;二是公民意识的觉醒,民众愿意并有能力关注公共事件,而这种关注本身也使得公共事件进一步扩大化。当然,由于涉及各案件类型、发生的时间和空间有所不同、当事人受损程度各异、相关责任人态度迥异等众多因素,当事人或利益相关者制造公共事件的程度会有所不同,但一种新的诉讼模式的形成已愈来愈明。

五、结论与讨论

当今的中国社会,住房已经成为城市居民最为关注的头等大事。这种关注不仅仅包括日益攀升的房价,更包括业主倾其所有甚至长期贷款所获得的房屋的建筑质量、物业服务质量和社区生活质量。而从这个角度看来,商品房买卖交易不是一次简单的交易活动,而是长期与开发商、物业公司的互动过程。在这个过程中,开发商、物业公司无疑是拥有信息优势、专业技术优势、组织优势、利益优势和财力优势的强者,他们不仅在本应讨价还价的交易过程中处于绝对主动上位,

不仅制定种种缺乏合法合理性的“霸王条款”，在诉讼过程中也往往利用强势地位，使业主的大多数维权行动败下阵来。对于业主普遍败诉的原因，业主当事人认为开发商和物业公司诉讼力量的过于强大导致了不公平的司法审判。但研究中发现，尽管业主诉讼以“败诉”居多，但仍有某些个案获得“胜诉”。究其胜诉的原因，业主当事人充分的庭前准备和适当的庭中辩论固然不可小觑，但他们更看重法庭之外的较量，这种较量表现为“法律量”的获得和积聚，而获得和积聚的行动则表现为一种公共事件的制造逻辑和加码逻辑。在“加码”的过程中，业主当事人获得了其他社区业主的支持、媒体的关注以及学者们的声援，甚至社会组织的参与，也正是在这个过程中，业主的公民意识在逐渐觉醒，其反抗的勇气和智慧在过程中也不断被挖掘和锻炼，同时产生对其他群体的示范效应。

作为B市第一个业委会告赢物业公司的案例，MLY业委会集合了若干有助于诉讼的因素。首先，MLY业主在提起诉讼之前，积累了丰富的维权经验和技巧，业委会成员也是由“维权小组”产生。其次，由于该诉讼涉及MLY业主的共同利益，业主们的法律意识得到充分动员，成为业委会维权的坚强后盾。再次，MLY业委会的诉讼过程得益于专业法律人员的指导，法律知识、法律技巧、证据事实等准备充分。最后，在案件判决结果有可能出现逆转的情况下，MLY业委会援引大量法律外力量（媒体、消费者协会、各小区业委会和众多业主等等）为自身的诉讼能力加码，成功地将MLY案件打造为公众事件并直接影响了再审结果。由于法律案件具有判例的示范效果，判决本身就具有制度的内涵，诉讼当事人采取诉讼策略的结果不仅仅是一案之争，而是在实践层面上推动了一种诉讼模式的形成、传播和固化。与传统法学研究不同，法律社会学将法律作为一种社会制度加以研究，而制

度的实践是嵌入于特定的社会场景之中的，这意味着书本中的法不同于行动中的法。而判决之所以不会是韦伯意义上的“自动售货机”，即投入什么样的法律条文和法律事实，就会生产什么样的法律判决，就在于判决形成的过程中受到多种力量的影响，是多种化合物共同酿造的结果。比如法官受到潜在的意识形态、公正观念的影响（弗里德曼，2004），受到当事人无法改变的社会结构、社会位置的影响（布莱克，2002），受到无法控制的社会信息、道德标准的影响（卡多佐，1998）等。然而，这些影响行动中的法的力量，主要是一种静态力量和结构力量，而不是动态的、策略性的力量。本文认为，对影响行动中法律（law in action）的解释原因与西方司法独立的基本前提假设密切相关，即当事人不会也不能够策略性地采取种种措施干扰司法审判，那将诋毁法律的基本原则。然而，以此假设研究中国的法律制度实践显然会存在若干问题。首先，司法审判制度本身并不是完全独立的，在组织、人员、财力等方面，法院都受到多方限制；其次，当事人的法律意识也与西方法制观念大为不同，由于传统习俗的延续和共产主义时期治理模式的路径依赖，当事人主要将法院作为解决纠纷的国家机关，因此当事人会能动性地采取种种策略影响司法以获得有利于自身的判决，而这种行动策略又是与司法审判制度的运作相互契合和印证的。作为生于斯、长于斯的城市中产阶级，他们对共产主义文明以及转型逻辑有着清晰的洞察。这种洞察一方面来自律师对司法审判逻辑的把握和诉讼经验的介绍，另一方则来自对司法机关制度转型的理解。首先，律师在长期诉讼实践的过程中积累了大量的诉讼经验，逐渐将某些屡试不爽的经验总结为一种诉讼模式。其次，律师在诉讼过程中深谙法院的制度逻辑和法官的审判逻辑，律师成为当事人与司法审判机关的掮客，并促使行动策略与制度之间的相互契合。同时，司法审判制度所呈现

的行政逻辑与司法逻辑之间的张力，也为当事人开辟了谋划诉讼策略以影响司法审判的空间。其中，“行政逻辑”主要表现为法院系统内部、法院与其他行政部门中下级服从上级领导（特别是“业务指导”）的逻辑以及作为国家权力部门的维持社会稳定的逻辑；而“司法逻辑”则是指法院必须根据法律法规、案件事实与证据正确处理案件纠纷的逻辑，其目的是保证司法权威的公平与公正。司法审判双重逻辑正是社会主义法制理念“法律效果与社会效果相统一”的重要体现。而在这两种逻辑的张力中，刚性的司法制度实现“弹性化”，而弹性尺度则取决于当事人双方的力量对比关系。当事人为了在短时间内迅速增加“法律量”或者说是诉讼能力，最有效的办法是将自身的案件打造为社会公共事件。这种公共事件看似是诱发社会不稳定的因素，但由于当事人制造过程的巧妙和对事件分寸的把握，“不稳定的因素”是可以扼杀在萌芽中的，而究竟能否“扼杀”则取决于法院的判决结果是否能够“服众”。由此，我们看到了一种行动策略与制度之间的相互印证关系，也似乎看到了一种当事人“制造公共事件”与法院“扼杀不稳定因素”的互动模式。

另外，需要着重关注的是，传媒在当事人与法院互动过程中的关键作用。这里的传媒主要包括两种：一种是传统媒体，包括电视、广播和纸板媒体等；另外一种是网络媒体，特别是近一年以来影响重大的“自媒体”，即微博。微博这种自媒体的特征是，每个人都可能是新闻资料的发布源，信息在快速传播的同时也起到了广泛动员的效果。其引发的“围观”效应导致各级政府和法院异常重视该事件的社会影响，并能够快速地和相对公平地解决以平息民众的不满情绪。然而，无论是传统媒体还是网络媒体，其自身共有的思维在于吸引公众目光。维权业主也由于认识到媒体自身的需要，往往乐于把本属于个人或群体

利益的案件打造为“公共事件”，从而引发更多人的关注，为自身的诉讼力量加码，从而促进案件的解决。但当大量“公共事件”出现时，公众往往由于大量的社会新闻和信息变得缺乏敏感度。换句话说，当相似的公共事件大量出现一段时间后，将无法引起公众的关注，媒体将需要报道影响力更大的案件，比如敏感程度更高、社会聚集人群更多、维权风险更大的事件。由于深谙媒体力量对案件诉讼结果的影响，双方当事人不仅仅制造公共事件，而且甚至只有制造出影响力更大的公共事件，才能够得到媒体的关注，从而得到法院的关注并促进案件的解决。因此，双方彼此所加的筹码都越来越重，在展开“筹码装备竞赛”的同时，风险也越来越大。而作为解决民众纠纷的基层法院，所受压力也越来越大。

在这一“加码逻辑”形成的过程中，诉讼人不再仅仅是司法制度消极被动的接收者，而且也是型塑这一制度的行动者。而这样一种背景下，我们看到了作为司法机关的基层法院疲于应付各类“不稳定因素”或“准不稳定因素”的繁忙景象。在法律资源有限且办案人员没有明显增加的情况下，基层法院只能优先处理社会影响大的案件，而这给当事人造成的印象则是只有社会影响越大，法院才能优先处理并根据双方的筹码进行利益平衡，并由此形成了业主“维权”越来越难，而法院“维稳”也越来越难的“两难境地”。这也许并不是业主采取加码逻辑行动策略的初衷，但其意外后果却形成了中国基层社会独特的司法生态和政治生态。

第6章

业主维权的组织形式：社区自治与“跨区联合”^{*}

20世纪90年代以来，中国城市社会经历了一场深刻的“居住革命”：从“单位分房”时代迈向“个人买房”时代。这不仅催生了商品房小区的大量出现，极大地改变了中国城市的外观，还深刻地影响了城市内部的社会结构。新的主体“业主”就此出现，新的组织“业主委员会”也就此产生。这种在中国城市发生的巨变不仅引起政府、群众及媒体的关注，并“已经成为一个社会学、政治学、法学、公共管理等跨学科的综合研究领域”¹。在笔者看来，无论用什么理论视角，最终的关怀都将落脚于国家、市场和社会的关系在小区这个层面的重新建构：如何在这些完全新型的社区里建构一种新的秩序（order）或者一种新的治理模式？而这种新的秩序能否认可社会的相对自主性？换言之，业主在自己居住的小区里，能否真正落实自治？而回答这个问题就需要了解和分析在现实当中所出现的失序（disorders）、所爆发的种

^{*} 本章作者：梅晓红（Aurore Merle），法国里昂二大社会学博士、清华大学社会学博士后，现任清华大学社会学系讲师。

¹ 陈鹏：《从“产权”走向“公民权”——当前中国城市业主维权研究》，《开放时代》2009年第4期。

种冲突。在商品房社区中，业主主要面对的问题有三类：一，同代表市场的开发商和物业公司发生的冲突；二，同代表政治权力的居民委员会和街道办事处的纠纷；三，业主之间发生的矛盾。在社会转型过程中面对市场和权力，业主如何维护自己的权利是本研究力图回答的问题，但是其关注的层面不在于社区层面，而在于跨社区层面。社区之间如何能够产生联络？这种跨社区的联络能否组织化和制度化？在业主维权运动中，跨社区联络甚至跨社区组织，能够扮演何种角色？¹ 在其进行的集体运动过程中，这种有组织性的跨社区联络能生产什么？本文首先将要从2007年万人联署事件入手，了解业主如何能够在全国范围集体动员并且发出自己的声音，借此尝试回答上述这些问题。

一、万人联署事件：发出全国业主的声音

2006年年底、2007年年初，《物权法》的起草和出台过程引起了国内和国外的广泛关注。尽管随着改革开放，实行市场经济的中国陆续允许了财产的私有化，但是这个极具象征性的法律的出台还是引发了很激烈的争论。简单来看，争论主要涉及意识形态的问题，而争论当中主要有两种意见。一种认为该法律是“左”的，没有彻底地走向市场经济；另一种意见恰恰相反，认为其是“右”的，要颠覆国家的政治基础。此外，由于《物权法》也涉及不同社会群体的具体利益，因此其制定过程引发不同社会群体的动员。由于《物权法》第六章专门谈到小区的财产和业主的代表组织，业主尤其是业主维权行动者，

1 关注跨社区层面的研究到目前为止相当少，因为跨社区组织很难形成。参见：沈原，《走向公民权——业主维权作为当代中国的一种公民运动》，载沈原《市场、阶级与社会——转型社会学的关键议题》，北京：社会科学文献出版社，2007年。

密切关注该法律的制定过程。经过多次的修改，第七稿被业主认为是在保护业主权益上的一种退步。由此，他们决定行动，发出声音。由此引发我们看到的联署事件的产生。

B市业主维权运动的一位骨干，解释他们当时的主要动机说：

我们看到，《物权法》经过几次的修改，尤其是在第六章的这部分，越改越不好。越改越不能保证业主的权益。比如以前在刚开始的时候，第一稿、第二稿，房子之内是你的，房子之外是公共的（所有设备等等）都归入公共财产。然而最后，在改后，只有道路和绿地，所以太过分了。这个活动我们从2006年底就开始做。一直在做，2007年1月21号，第一次业申委组织的B市业主委员会年会第一届会议，我们就把这个事情正式展开。有400多人、100多个社区，媒体有30多家，在这个时候，我们就公布了这件事儿，我们就要做这件事儿。现在有这个公开信，内容是什么，我们提出什么要求，要在人大开会之前把这个工作做完。当时在这个会议上我们做解释的时候，我们就说，不去谈《物权法》的其他方面，因为当时非常敏感，从中央来讲，是相当紧张的，因为这一次的人大《物权法》是必须要通过的，当时已经有这个命令，但是争论非常大……所以我们就说，我们只谈第六章的问题，不去谈别的。我当时讲，如果没有《物权法》的话，我也不会觉得我的房子或者我的汽车会受到什么威胁，我说我不觉得非常需要一个真正的私有产权的法律来保护我这些东西。说要不然有一天我的这些东西就一定没有了，这是不可能的事情。但是如果保护私有财产的话，有一部分，第六章，剥夺我的，那就不如没有。（访谈记录，小C，20100924）

从访谈中我们看到，业主的策略是在政治上相当敏感的时候，他们不去涉及意识形态的问题，而只谈到涉及业主的具体问题。据小C解释，在修改过程中，开发商的利益团体改变了原来被业主认为相当不错的法律，这导致他们的行动，即以公民公开信的方式动员全国的业主行动起来影响法律制定。据小C所解释，选择用公开信的方式来发出业主的声音，是当时很反对《物权法》的一位北大教授建议的。他自己也利用了这种方式影响法律的制定，但他所写的公开信只能算是几位“精英”的公开信。而业主维权运动的行动者采取的方式是“公民”的公开信，签名者无需是精英，但人数要众多。公开信仅局限于第六章，涉及小区内的财产、业委会和业主大会的法律地位及业主大会的表决程序等几方面内容。

基本上我们要求修改的内容，就是三个方面。一方面是希望物权法能够明确，实际上红线之内都属于业主，除了私有，就是业主共有，没有别的。因为原本是这样的，因为利益集团从中作祟，所以一条一条地改到最后没有保证了。第二我们希望物权法在第六章能够明确业主大会和业主委员会的法律地位。……给一个明确的法律地位。第三点就是技术上因为原来的物业管理条例严重地受到开发商的影响，是中国房地产协会这些人制定的，中国房地产协会是开发商的利益集团。比如说，他要求业主大会的表决需要三分之二的业主，我说可能是整个世界最高的，三分之二。业主大会关于物业公司的投票也都要三分之二，全体业主的三分之二。这样我们操作起来就非常困难。……你找不着业主，找不着投票的。还有房地产的人也住小区。所以我当时在网站也写了文章，美国人选总统，百分之四十七投票的人，然后选总统的投票的人不到一半，也不让这国家乱，还不错。它一直还是一个超

级大国，是吧。所以我们小区在决定换物业还需要全体业主的三分之二，这是非常困难的。所以我们当时提出投票率要到一半就可以了，然后投票里面达到多数就变成业主大会的决议，这是当时我们提出的要求。另外还包括技术性的其他东西，我们这里不去细谈。（访谈记录，小C，20100924）

公开信起草之后，业主面临的挑战是如何动员全国业主的参与并引起国家高层领导和相关机构的关注。

我们是怎么做的呢？我们设置网站，然而网站开通之后两天就被公安局封掉，我们就一个一个地征集签字，北京、上海、广州、深圳，等等。一共18万多人吧。然后把这么厚厚的一个东西送向胡锦涛、温家宝，不知道他们看到没看，但我们是送去的，送到中央办公厅，人大院长、副院长、秘书长，各个省的人大代表团长，都送了。在我们做的过程中，在业主中引起的反响程度还是超出我们原来的预期，基本上，总的来说，业主对这些公共事务都比较冷漠。到今天可能还是这样，大家的注意力都在挣钱，都在……因为对于社区内公共事务的关注是相当低的，所以我们当时没有想过会有这么大的反响。但后来，我们当时有几次准备会议，主要在B市，还在外地，我们当时把我们的信给他们，把我们的建议和方式提供给他们去做，在B市我们亲力亲为，把几个小区的业委会的同志召集起来开会，算动员会。业委会主任都很快理解大家会怎么做，在小区里，说明了之后，大家都是这样，哦，原来是这样，原来出了一个挺好的法律，但如果我们不努力，那可能要反而剥夺我们原来的权利。（访谈记录，小C，20100924）

18万多人签名了：公开信的召集人没想到反响会这么大，特别是在动员过程中遇到不少困难。小C半开玩笑、半认真地说：“这么一个结果被一些人认为是中华人民共和国法制历史上的一件大事儿。”尽管万人联署已经是一个大的成功，但这么巨大的动员能否改变法律的制定呢？在这方面，业主获得了初步的胜利。发出公开信后，业主并没有获得正式回应。但是，从人大办公机构的领导给媒体所解释的最后修改，和从最后被公布的《物权法》来看，该公开信起到了一定的作用。

没有人正式给我们回应，但是在3月份开会结束之后，3月底，3月27号，全国人大办公委的一个副主任，就答记者有关《物权法》的问题时，当然也讲了《物权法》的其他部分，在谈第六章那一部分的时候，能明显地看出来他在作说明。他介绍我们的修改现在是什么，我们这个没有接受是因为有什么样的考虑等等，明显的，他实际上是在回应我们的公开信。当然不可能跟我们全国18万人民的公开信作回答，这个是不大可能的（笑话）。但我们还是感到些欣慰，还是有些作用。当然一方面，在业主的权益上、法律上，虽然没有能得到一个完全的接受，但是已经好多了，比以前，比第七稿的好多了，已经进步了不少。

具体来说，修改的内容包括如下几方面：

最后出来的结果是这样，道路、绿地及其他的公共设施属于业主共有。那我们认为当中及其他也就是所有的。但后面有两个专门的条目，把这个车费还有这个会议所占出来，因为车库是一个很大

的财产，所以等于是我们没有达到全部的要求。然后第二部分，业主大会的法律地位，他们没有明确地承认，到现在开始，包括B市要做一些司法的解释，要承认，但这是最近这两年的。那么，当时他用一个比较调和的讲话方式，加以了一句话，就是业主大会和业主委员会所做的决定对于业主有约束力。如果业主大会和业主委员会所做的决定有害业主的权益，业主可以向人民法院提，可以要求人民法院撤销业主大会和业主委员会的决定。这样的一句话实际上是什么意思呢？这句话就给业主大会和业主委员会被告的权利，业主可以起诉你，原来是不行的，等于是一个妥协，在2007年可能还认为不能给你这么明确的一个法律地位，但是等于也接受我们的要求。但等它出来之后，我在网上也写了一个，只要你能被告，你也能原告，你一定有明确的法律地位，对吧。关于这个投票做这个业主大会的决议的比例呢，没有能够完全把握我们的要求，他就加了全体的一半，除了两件重大的事儿，一个是维修基金的使用，另外是改建和后建的，已经降到了50%。（访谈记录，小C，20100924）

还需要指出的是，这次的公民公开信不仅仅在保护业主的权益方面获得了一定的成功，它本身用的方式也体现了在公民行动方面一些新的可能性，这就意味着其成功不仅局限于经济上或具体的要求，还包括社会上的进步。

另外一个就是说这可以称为一个法制上的进步，能做一些事，而且能做一次，下次还可以做，对吧？这样的方式，首先是可行的，放在过去是不能想象的，可能就会把你抓起来的。首先这

个方式是可以做的，以后其他人还可以做。通过这种方式，可以更好地保护业主的权利，但我觉得更重要的作用在后面的这部分，就是公民确实可以通过合法的方式去参与并且可以真正影响国家的决策。以前，我跟我的同仁说过，我们要去重提国家的法律，有些地方法律还不错，法律给你那么多权利，你要去用，它有时候会有阻力，或者甚至会有一定的风险，这都有可能，但如果希望社会进步我们就要去做。因为你是在争取法律的可能性，所以你做的事儿一定是合法的，这就是最后的方式，改良，到底是改良，不是革命的、非法的。所以，基本上我们的考虑和它的过程就是这样的一个东西。（访谈记录，小C，20100924）

在这么一个空前的公民动员的过程中，由B市的一个跨社区组织——业主委员会协会的申办委员会（简称为“业申委”）扮演了重要角色。笔者在下一节阐述该组织的形成。

二、“业申委”的兴起：在跨社区层面新的“中间群体”的形成

进入21世纪以来，商品房小区内的纠纷不断增加¹。以B市为例，2005年起，业主维权运动经历了一个新的高潮：法院有关物业纠纷的收案数快速增长。而由于物业暴力和维权事件爆发性的增长，业主上访甚至上街也变成了相当普遍的现象。同时，在B市的商品小区，组建业主代表组织常常遇到各种各样的障碍，使得“成立业委会”便从

1 《物业管理纠纷人民调解理论与实务》，北京：人民武警出版社，2008年。

“维权运动的手段”变成“维权的目的”。据一些统计，在B市共有的3000多个住宅小区，只有500多个按规定成立业主委员会，不到小区总数的20%¹。作为住房改革的结构性的事物，业委会变成了社会和政治运动的目标。在业主维权高潮中，处于单打独斗的业主产生了“联合”的需求，但是在现实当中，能够实现这种想法却很难。“业申委”的兴起缘于两起事件的推动。第一件可谓是“市场”给B市的业主委员会主任们提供了一次相识的机会——一个横向联合的可能性。如刘月雯所言²，业申委的召集人互相认识是因为某一家银行邀请了B市的所有业主委员会主任参加一个研讨会。但是真正使业主的团结从一个可能性能够变成一个事实，是2006年4月发生的一起物业暴力事件：一个小区在筹备组织的时候，两个业主被打成重伤。这起严重事件使B市业主维权运动的行动者下决心：从网络走向组织。

最初成立B市跨社区联合组织的主要召集人有三位，老Z、老Q和小C，后来另一位小R进入了这个组织。他们都在各自的小区担任业委会主任，甚至在本小区进行了维权行动。比如，老Q所住的小区是B市最早成立业主委员会的小区之一，并且也是最早更换物业公司之一。小R在小区同开发商发生关于锅炉权益的纠纷之时，甚至选择在开发商的门口进行绝食表达他的反抗。无论是进行极端的维权行动还是寻找妥协，这四位都是B市业主维权运动的骨干，都对社区建设充满热情和责任感。有意思的是，从他们的人生历程来看，这四位却

-
- 1 2008年政协大会的《关于北京社区业主经济自治组织存在问题制度和制度创新的建议》报告。
 - 2 刘月雯：《社会的嬗变：以B市一个业主联合组织为例》，硕士论文，清华大学社会学系，2010年。

截然不同¹。生于50年代的两位中年人，老Z和老Q，都受到“文革”的很大影响，而小C和小R，都生于60年代末、70年代初，受到改革开放时代和1989年风波的影响。从家庭背景看，老Z出身地主，“文革”时被划为黑五类，受过不少的苦；老Q是工人阶级出身；小C的两个父母都是大学教授。从学历看，四位召集人都上了大学，小C是1985年上了北京大学，学的是国际政治专业，而由于参加学运，被学校调查并延期毕业。小R是小C的校友，电机专业。从工作经历看，四位的经历都很丰富，也算比较成功。改革开放以后，老Z下海，开了文化公司，后来生意逐渐扩大，现有几个企业。毕业于经济系的老Q，在政府机关工作了几年之后，也下海做生意。小C是毕业后先后在不同的广告传媒类公司任职。来自浙江的小R毕业后留在B市工作，并取得了一定的成功。除工作之外，还需要指出，在政治上，老Z是B市的政协委员。老Q在2008年正式加入了民主建国会。

这四位的不同经历、资本和行动能力在一定程度上使得“业申委”能够获得不同领域的资源、不同社会网络的支持。在思想和行动策略上，四位召集人基本怀有共同想法，但是在细节之处又会表现出不同的逻辑和希望。在四人中，老Z最倾向于同政府相关部门做妥协，甚至合作²。老Q更倾向于市场，曾和一位维权骨干一起成立过一家物业公司。与前两位不同，后两位更多希望保持“业申委”的独立与中立，并且希望以业申委所创造的新空间来推动公民社会的生长。作为四位中的

1 为了深层了解每一位的特点，参见刘月雯（2010）所写的一篇很丰富的文章之第三章“有故事的人：四位召集人的生命历程”，第32—40页。

2 如2009年，他与中国社工协会开始合作，在协会成立的新机构——社区工作委员会业主与物业工作部——担任了主任，该机构的主要目的是创造业主、物业企业和政府相关部门共同行动的平台。

“理论家”，小C常在自己的博客发文章、讨论维权和社区自治的理念。作为最年轻的召集人，小R主要负责关注业申委的具体行动，如举办业主的研讨班、记录和组织业申委关于民间立法的会议等。

在具体的成立过程中，最早的萌芽是2006年5月初在MLY小区举办的论坛。当时的主要目的在于讨论《关于成立B市业主联合组织的倡议书》，参会的有30多人。在进行讨论之后，下一步就是办理申请手续。民政局的社团管理办公室的负责人解释道：成立业主的联合组织首先需要B市建委的批准。为此，业主准备了一份50多个小区业主委员会共同签名的《关于成立“B市业主委员会协会”的请示》，送到了市建委。

分析《倡议书》和《请示》时，我们可以看出如下几点。其一，两个文本都反映出住房改革所产生的新环境和社会问题。《倡议书》强调物业管理纠纷、“业主和业主委员会在各种矛盾冲突中孤立无援”、业主“面对强大的物业管理企业”及政府相关部门由于各种原因无法解决问题的时候，《请示》也中立地指出“在实践中出现了各个主题之间的众多不协调之音”。换言之，成立业主委员会协会的需求来自日常生活中的实践，就是业主在小区内所面临的困境。同时，在针对基层政治权力的请示里，业主以国家高层的话语作为成立该组织的依据：“党中央提出了构建社会主义和谐社会的发展目标，小区作为社会的基础，是社会建设和管理的重要环节，也是构建和谐社会的重要切入点。这些不协调之音的存在，使得和谐社区建设难上加难，也使和谐社会的建设变得更难。在‘小政府、大社会’的发展背景下，如何解决好小区的和谐问题，已经是党、各级政府和社会界面临的一个重要课题。”

其二，《请示》和《倡议书》对于该组织的角色和职能做出了同样的解释。它们指出“需要一个依照有关法律、法规成立的合法社会团

体组织，将各个小区的业主委员会组织起来，开展学习、研究，进一步将国家和有关政府部门针对物业管理、业主大会、业主委员会等方面所制定、颁布的法律、法规更有效地宣传给各个小区委员会和广大业主”，并且“通过这个社会团体组织对业主委员会工作的开展与实施给予监督、管理和指导，使业主委员会的工作更有序、更规范、更切合实际”¹。《倡议书》强调的是这个组织的成立会“使B市乃至全国的业主委员会都有一个‘家’”，而《请示》主要强调，“这样一个组织承担了为政府分忧，协调、促进各小区业主委员工作的任务，可在党和政府与小区业主之间起到桥梁和纽带的作用”。这两种定义不仅仅反映策略性的考虑，它们也反映出业申委所将要扮演的“中间”角色。

其三，关于该组织的名义，两个文本都使用了同一句话“这个组织应当是‘B市业主委员会协会’”，“应当”这个词表示一种包容的态度。还需要指出的是，在申请的过程当中，召集人以“业主委员会协会的申办委员会”的名义（即简称为业申委）来行动，是根据律师的建议有意设计的，主要考虑的是要避免被划定为“非法组织”。

向市建委提出申请后几个月，召集人收到市建委的答复。尽管建委的正式答复并未批准该组织，却也没有明确禁止该组织的存在。业申委的资料显示市建委的答复如下：

业主大会制度是物业管理区域内的业主对物业管理事务共同协商、决策和管理的机制之一。作为业主大会的执行机构，各业主委员会之间相互开展必要的学习、交流，对于增强业主法规政策水平

1 据请示所写的。倡议书的内容基本上类似。主要区别在于倡议书不用“社会团体组织”这个属于行政类型的说法，而更简单地用“组织”。

以及提高协商、决策和管理能力具有积极意义。

您所提出的“关于申请成立B市业主委员会协会”事宜，我委正在研究办理。但是，依据目前相关法律法规规定，存在一定问题需要认真研究，现提出如下，供您参考。

第一，按照《物业管理条例》规定，业主委员会不具有“法人”身份，不具备独立承担法律责任的能力，业主委员会作为社会团体的“会员”，须承担相应经费，而业主委员会自身无财产，也没有相应的经费保障。

第二，《社会团体登记管理条例》第二条规定，“本条例所称社会团体，是指中国公民自愿组成，为实现会员共同意愿，按照其章程开展活动的非营利性组织。公民和国家机关以外的组织可以作为单位会员加入社会团体”。业主委员会是否属于该条规定中的“国家机关以外的组织”，也需要研究。

2006年12月22日

市建委提到了两个不同的法规来说明为什么不能批准这么一个组织：其一是《物业管理条例》，主要的障碍在于业主委员会没有“法人”的地位；其二是《社会团体登记管理条例》，主要问题明显出自业申委民间组织的身份。尽管如此，该答复还是指出其一定的“积极意义”，并且提到“需要研究”。据业申委召集人小C说，该答复给业主提供一个行动的空间，同时也给业申委提供一个存在和活动的机会：

小C：我们这些人怎么会想做这么一个业委会协会，就是希望能够成立一个业委会协会实践这个公民社会的结社权。那么为什么到现在我们叫申办委员会，也就是说我们一直在申办的过程当中。

为什么会申办好几年，这个他也没有批准？

梅：一直都没有批准？

小C：对，一直就说在研究，在研究，积极研究，这是到目前为止正式的答复。他是研究了，研究了几年。而且我认为有可能还要研究几年。

梅：没有被拒绝？

小C：对，等于这个组织也存在，用业委会协会的申办委员会的名义来活动，包括报纸、电视也都报道我们的消息，也都提到B市的业申委什么的。其实报纸和电视当然都是党的了，但是它也提，所以基本上，从一开始我觉得可能是这三年从政府部门的态度来讲的话，开始时是排斥，过了一年大概到默认。然后再到目前呢，是默许，就是默许比默认要积极一点，包括现在他们也会请我们去，B市建委会邀请我们参加他们的一些行政会，或者政策出台之前的论争等等。（访谈，小C，20100916）

据了解，在目前为止，全国只有两个联合业主的跨社区组织：一个是业申委，另一个是在广州。它们都没有争取到合法身份、都没有得到相关行政部门的批准，但是，尽管如此，它们仍然有一个行动空间：帮助各个小区解决其问题，经过不同的手段向行政部门发出业主的声音，甚至影响法律法规的制定。如业申委的召集人小C所解释，这种新的来自民间的社会组织不局限于维护业主这个社会群体的利益，还包含一个更高层的意义：提高社会的自主性，推动公民参与公共事务。

这些工作还有一个优势，从业申委或者从业主的角度我们做这个事情，不管谁来看的话，我们的所有要求都是经济方面的，业主

维权其实维护的是经济权。我对小区的公共财产或公共区域的使用有决策权，对我日常生活的这个小区管理有参与权、执行权和决策权，这些都是经济权。所以不管你心里怎么想，但是我们完全可以说我们所有的要求都是经济要求，但其实做的这个工作不一定非要说政治性的，至少是一个社会性的，是能够对社会的进步多少能起到一些推动作用。我们有一个非常好的外壳，就是我们的所谓维权，它就是有一个经济权利的一个外壳，这样可能会比较温和，要改良，在这么一个社会就显得比较温和。

多数的人可能一开始是从他们小区存在的问题，是从业主的权益受到侵害等来开始关注的。可对我来讲，还有一些人，可能比例不是很高，从一开始，就有一个更高的想法，将其视为一个起点来做事。我记得第一次看到业主委员会这几个字的时候，感觉是很惊讶的，是很惊喜的，首先是惊然后是喜。觉得，怎么会在我们体制之中，目前的这个体制中，开了这么一个窗户，或者开了这么一个口子，对吧。竟然能够让你真的去投票，去选举的……这个是03年。然后在一个范围内，在理论上、在法律上，你可以自治。我觉得这个是一个太重要的事儿。我们有时候私下说，怎么会给咱们这么一个东西？这是公民社会民主建设一个非常好的起点。

现在是改良的时代，不是革命的时代了。在这个时代，只能采取改良的方式，那么，比较好的改良方式就是改善他的法律和充分利用他的法律。……从法律上来说，比如说从宪法来看，可能中国的宪法不比哪一个西方国家的宪法差。因为你的权利在里面都有，从理念上都有，你的公民权、结社、言论、出版、游行之类，这些权利都有的，但它是通过其他的一些法规然后把你的权利收回去。……所以一个是去改变或改进这个法律，另一方面是充分地利

用这个法律。我们的目的就是让宪法攥在我们的手中，宪法里面的这些权利我们能够攥在我们的手里。这个目的跟国家的宪法是一致的。……如果我们从改良这个角度来看的话，你去利用现有的法律然后把它的一切可能性都用到，这可能是一个比较好的办法。

基层人大代表这一块在理论上是大家能够一人一票来选的。那么比如说你去参与这个人民基层代表的选举，也是一个方式，是吧。但是，总的来说，也有很多人在做这种工作，也有过一点成效，那么相比较而言，从人大代表选举去工作的角度，难度非常大。那么相比较之下，业主委员会这一个角度，工作容易一些。而它的意义并不低于其他的东西，因为实际上你社区里面去实现一种自我管理也就是一个社会做管理的非常好的方式。你从社会的这个层面去做的话，难度会小一些，而如果是整个的，比如说如果是一个小区真正能成为民主管理自治的一个小小的公民社会，一个一个小区联起来，是吧，那么也是一个挺不得了的事情，他可能从社会的基础上能够发生一些改变。而且从人的一般心理来讲，如果他习惯于在自己居住的这个范围内民主管理自治的这种方式，是大家通过少数服从多数的然后尊重少数利益的或者契约的一种方式来进行管理的话，他习惯了这个东西，习惯了选举，习惯了我们平等的人之间选出替大家做事儿，一旦这个东西真正形成了一种习惯的话，可能在一定程度上能成为公民的意识，他可能很自然地要求在更大的范围内集体参与一些……所以从这个角度来看，我觉得成立业主委员会和业主大会是一个突破口，是中国公民社会的一个起点。所以我觉得我来参与这个事情主要是从这个角度出发的。（访谈，小C，20100916）

从上述访谈中我们可以看出，在目前中国的社会转型过程当中，一些行动者对业委会和业申委的成立和发展所包含的深刻意义，对于“社会的生产”¹所能起到的深层作用具有清醒的认识。但这方面所具有的挑战显然是多重的：一是法律层面，国家的法律法规能否被公民所用，能够吸纳公民的创新和需求？二是公民本身，在小区内，作为一种新兴的共同体，业主甚至居民能否形成一种自治的管理？小C的价值观和希望能否以及怎样实现？这些，笔者将在下一节以业主研讨班为例加以适当讨论。

三、公民知识的产生、传播和吸纳

从上一节，笔者阐述了2006年以来B市一个新组织——业申委——的形成。虽然它还没有合法身份，但它通过多种手段争取了一个生存空间。同时，在2007年年初《物权法》通过之前，该跨社区组织发出了业主的声音而获得了初步的胜利。笔者在这一节将进一步分析该业主联盟组织的具体行动，了解其扮演的角色。

1 这种说法来自法国社会学家阿兰·图海纳（Alan Touraine，又译作亚伦·杜汉）：“社会不仅是再生产或者适应。它也是创造性，生产自己。它有能力界定自己，有能力经过它所生产的知识和投资改变它与它的环境的关系。人类社会具有符号的创造性能力。而由于这种特殊的能力，在一种情境和人的行为之间体现人所做的动作的意义，凸显一种给行为方向的系统。”参见《社会的生产》（*The Self-Production of Society*, 1977）。

（一）业主自治的培训班：在社会中创造和传播“公民知识”

业主自治研修班第四次课程报名通知

尊敬的各业委会、筹备组同仁，各位业主朋友，关心社区问题的各界朋友：

由中国选举与治理网和B市业主委员会协会申办委员会联合主办、业主联合网协办的“业主自治研修班”第四次课程即将开班，现在接受报名。参加研修班的学员可以免费参加听课，但交通费自理。研修班的目的是为了帮助业主朋友们深入学习业主大会、业主委员会专业知识，掌握业主自治的基础知识，提高业主委员会自治管理能力，规范业主委员会运作，培育社区人才。

本“业主自治研修班”每月开课一次，每次为半天，一般安排在周末的下午1:30至5:30。第四次课程将在7月26日下午1:30开课，课程题目为“业主委员会的工作制度建设”。

课程内容：主要讲授业主委员会的公章管理制度、财务管理制度、办公管理制度、秘书制度等工作制度建设，提高业主委员会的自治能力。

培训对象：现任业主委员会成员、工作人员和即将从事业主自治工作的筹备组成员、业主代表以及有志于社区工作的大学毕业生。

研修地点：中国人民大学校内

研修方法：互动式培训，让学员积极参与、积极提问、与讲课人互动

本次授课老师：SKX

主办方：中国选举与治理网和 B 市业主委员会协会申办委员会

协办方：业主联合网

2009 年 7 月

业中委举办的“业主自治研修班”体现了一种从“革命阶段”走向“建设阶段”的方向。用新中国的历史范畴来构建自己的话语，是 B 市业主维权运动的骨干常用的：“我们这些骨干闹了革命、流过血，现在是建设阶段。”在这一阶段中，他们认为主要任务在于创造和传播一些“专业知识”和“业主自治的基础知识”。这些知识包括小区所面对的不同问题：经济上、政治上、社会上、法律上。它们的来源不仅仅是住房改革以来，国家及各级政府相关部门的法律法规，也是这十年来各个小区所积累的经验。培训班提供的知识从形式上不是那种客观的、固定的、已经被认可的，而是引起争论的、成效不确定的一种认识。因此，正如培训班的《通知》所言，“研修方法”以“互动式培训，让学员积极参与、积极提问、与讲课人互动”的方式。讲课人主要是 B 市维权运动中的领袖和骨干，但有时候也是有专业知识的专家，像律师或在物业公司的工作人员。课程的内容很丰富、很有新意：解读复杂的法律法规，比较国内和国外的政治哲学，揭露开发商的行为等。这些针对业主的培训不仅仅是在授课，也是对日常生活中所存在的问题的各种判断。笔者将从参加的几次课中挑选几方面的问题加以介绍说明。

物权与物业公司：经济上的现实问题和预见问题

中国人民大学 2009 年 10 月 30 日

今天授课的 WXJ 是一位在物业行业工作了几年的人。由于他的特殊身份，这次培训班的气氛有点不同。用图海纳的话，这次授

课的人可以被视为是业主的“对手”。WXJ今天主要来解释业主在小区内要关注的设备，如电或热水。但是大家所关心的核心问题是物业费。在不同情况下，小R必须提醒大家：“电费合理不合理不是今天的问题，钱的问题咱们今天不讨论”，讨论的是设备的管理。无意代表“敌人”的WXJ在针对业主提问时强调的是“要了解他人”、“要讲道理”，但尽管如此，大家期待的是一个关于物业费的“标准”，观众中一位业主拿着他小区的物业费表格，用电脑给大家看着：“这个合理不合理”呢？“他不想跟你说”是人们的评论；“我不能说”，这是WXJ的回答。（田野笔记）

由此可以看到，小区业主可能最关心的是他们的经济利益。组织者主要想谈的内容是：设备管理，在技术层面如何监督物业，还有房屋的质量问题和大修资金的使用问题。“与开发商和物业公司，因为他们是利益群体，要注意，靠大家的力量，不要变成出头牛，维权有百分之二十的人参加，有百分之五的骨干就可以了。”小R在另一次会议上建议道。如何换物业公司，招聘新的物业公司，是培训班介绍的内容，但可见，对一部分业主维权运动中的骨干而言，将来的核心问题在于房屋和设备的管理和进修。

居委会和基层相关部门：政治上的问题

2009年12月27日

今天的培训班主要讲业主委员会和居民委员会的关系。讨论是从B市的DDCSJY小区开始，以该小区在业委会换届时碰到居委会为案例。为了介绍居委会和业委会的边界，小R从社区这个概念入手，介绍随着住房改革，业主作为一个新的主体，小区内业

主和居民，业委会是代表业管理物业，而居委会是调节民间纠纷等。那么，一个热点问题是业主能否自己组织业委会的换届，小R回答他认为是可以的。主要理由在于居委会用来规范业委会换届的54号文件是“行政机关内部工作指导性文件”而不是“法律的法规和规章”，所以对小R而言，“一定要否掉这个文件”。SKX也讲自己的想法：“业委会和居委会的冲突本来不应该有的”，“问题是到底监督是什么？指导是什么？（在文件里，居委会应当扮演的角色是监督和指导）”。用父母管孩子的比喻，他特别强调“指导”和“命令”的区别。要是行政行为产生了后果，法院的判决也能区别于这两个概念。“孩子可以不听”，跟居委会一样，“谢谢你的指导意见”，“我们自己要改变领导”，“要听的是法律，不是指导”。他的建议是“你不备案，没关系，我们先去干活”。但如果没有公章呢？SKX的回答很明确：“你到底要自治？为谁工作？”DDCSJY小区的主任点头表示同意。SKX所指出的是，小区内业主的共同决定给他们最重要的合法性。他提倡的是业主自己要“换一种思维逻辑”。WQ小区的业主LY解释其小区的同样情况，居委会不备案。他们决定进行行政诉讼和复议。SKX赞成这种行为：“对啊。”有趣的是，SKX也被街道办的居委会邀请讲课！（田野笔记）

居委会敢于推翻业委会的工作甚至时时防备业委会的成立，是业主深感困苦的事。需要指出的是，这种冲突关乎两个层面：一是政治上的冲突，两种管理或治理模式的冲突；一是社会上的冲突，居委会的委员要么是外来的人，不住小区内，工资相当低，要么像WQ小区是原来的回迁民，他们同买了商品房的、相当成功的业主确实属于两个世界。在培训班里，业主会表达他们对居委会的不满，像SKX和小

R的骨干会鼓励业主争取自己的权利，反抗居委会：“如果有居委会的干涉，大家不要怕告政府。中产阶级的特性是怕事儿，特别是很激烈的事儿”，要用“毛主席的方法：统一战线，他支持你很难但少干预他是可以的。要维权，业主一定要你给他们一些利益”（会议记录，小R，20101122）。他们还支持业主参与居委会选举。我们在下面也会讲到他们如何经过民间立法，力图明确居委会和业委会的边界。

（二）业主之间的问题：代表组织需要制度和程序

在上两节，我们看到了在业主培训班里，业主与物业公司和居委会的外部关系。我们在这一节要关注业主间关系产生出的问题。据许多业主所言，这可能是业主碰到的最核心问题：如何做共同决定，如何达成大家认可的共识，特别是在涉及物产和经济资源的决定的情况下。笔者想指出的是，在这方面，业主创新了新的制度。

2009年08月30日

授课：小R

课的内容：业委会的选举和换届所面临的关键问题和解决办法

小R首先回顾一下B市的背景：2008年因为奥运会，为了社会稳定没有换届，现在感觉回到2003年前，市建委有利益问题，街道办有政治问题，更难。面对这种情况，小R提倡业主代表组织一定要“分权”：成立有“决策”、“执行”和“监督”角色的不同机构。主要理由：如果不分权，不稳定。他先介绍民主选举的八个原则：

- 1) 普遍选举权的原则（虽然没有交物业费）；
- 2) 平等选举权原则；
- 3) 直接提名原则（不是居委会或街道办，这是违法的）；

- 4) 直接选举原则；
- 5) 差额选举原则（候选人的名额应当多于应选人）；
- 6) 竞争选举原则；
- 7) 秘密写票原则；

8) 公开票原则。这些原则的目的在于保证业主委员会的成立或换届的合法性。

然后，他介绍业委会成立了之后，业主自治的七个原则：

- 1) 主权原则（是业主大会来定）；
- 2) 程序原则（制定管理规约和议事规则：授权要明确）；
- 3) 分权制衡原则；
- 4) 保护少数原则（一个制度能保护少数利益，大家有安全感。否则，你下台之后，怎么办？）；
- 5) 直选原则；
- 6) 非暴力原则；
- 7) 参与原则。

非暴力原则引起了一个争论。小R强调了有暴力的行为对组织和组织领导的威胁：维权有激烈的冲突，很危险，触犯治安法。上街在外边违法，在小区内不违法。一个男人打断说：这些话有道理，但上街是有效的。一位女人表示自己的想法：去游行可以但业委会不能组织，个人行为没问题，但业委会不能出头，要保护这个组织。小R解释他自己的看法：非暴力的行为是保护自己的。游行可能会有有效的，但问题处理了之后，领导可能会有问题，秘密的会议警察他们都能查。另一位介绍一个他用过的给政府压力但同时不非法的办法：你去公安局登记合法的游行，他们不批但能解决问题。（田野笔记）

从调查中,笔者看到对小R和其他维权骨干而言“原则”的重要性。开会的具体方式、选举的整个过程、业主代表机构的不同权利和任务、业委会的运作方式等都需要原则,而这些原则是要通过一系列细节的制度安排来实现的。有的制度是法律法规所决定的,有的是业主共同决定的。在另一次培训班,SKX用他的经验介绍一些合理且有效的制度,如业委会的公章管理制度、秘书制度等。为什么这些制度很重要呢?SKX的回答很明确:要避免“独裁”和“腐败”。比如,关于管理业委会印章的问题,SKX所建议的制度是让秘书在业委会的所有委员签名之后再盖章。聘用秘书的时候,也要避免由业委会主任来选。这些看起来很小的问题其实是业委会能正常运作的、能坚持下去的关键环节。如许多业主所反映,小区的业主常常因为进行维权运动而成立业委会,但维权运动结束之后,无论原来的问题是否得到解决,新成立的组织的运作方式会变成一个普遍问题,业主之间的矛盾也会体现出来。从这方面来讲,培训班的组织者和参与者表现了一个共同的思路:业主代表组织需要民主制度,需要一系列原则和规则。这不仅有助于保护业主代表组织的存在和运作、保护所有业主的权利,这些制度还给组织带来合法性(legitimacy)和权威(authority),减少行动者的行动风险。需要指出的是,这种基层民主的需求不是从抽象的观点而来的,而是从物权所造成的新情况——作为一个小共同体的小区里有产者是平等的——以及从日常生活的实践中出来的。

尽管这种合理、合法的需求是业主可能都分享的,但如培训班的讨论所反映,业申委及在培训班扮演角色的骨干所推动的观点遇到部分业主的怀疑甚至对抗。这些意见来自不同方面的考虑。一方面,对一些人而言,尤其是老年人,这些观点是太“理想”、“办不到的”。在一次会议上,一位老年人说最好的办法还是让党来管物权和业主。“业

申委是不合法的组织”、“这些年你们办的都没用”、“要和政府合作”等的话都会在培训班或其他会议中表达出来。连一些关心社区建设的青年人也会表示一些意见：“你们是学院派”、“老百姓对维权运动这个词很敏感”等。这些话所强调的是业主维权运动中部分骨干与不同业主间的距离。另一方面，有的人认为业申委所代表的思路，即“理性的”、“以法维权”的效率不如“闹事”的效率。从这两方面，我们能看到业主维权运动所面临的问题，即业申委和部分骨干所提倡的“公民教育”和“启蒙业主”遇到的困难。

（三）业主维权运动中的“公民知识”能否被体制纳入？

如上节所反映，业申委召集人和业主维权运动的其他领袖在实践中意识到法律的重要性。在维权过程中，无论是跟政府还是跟法院打交道，法律是他们最珍贵的“武器”。经过努力，他们都发挥了一种“能力”，即了解和解读行政部门的法律法规。这几年以来，以个人或者集体的努力，他们对各级行政部门颁布的法规和规定陆续发表他们的观点与判断，创造了一些“公民知识”。可是，这些判断和知识尽管被相关行政部门所关注¹，其对民间立法能发挥的影响力却很有限。然而，在2010年的夏天，B市的市建委邀请了业申委的代表人参加会议，目的是制定一个关于业主大会和业主委员会的新文件。据业申委的人介绍，市建委邀请业申委在《市建委等部门关于B市住宅区业主大会和业主委员会指导规则（试行）的通知》的基础上，草拟业主一方的版本，在会议中，两方将会介绍自己的版本，共同讨论新的文件。这种前所未有的经历有没有成功？在准备自己的版本的时候，业主发表了什么

1 据B市房管局的一位官员所解释，他每天都会看某些业主维权运动骨干的网站。

样的意见？我们将在本节中讨论这些问题。

2010年07月12日

今天来参加会议的人都是业主维权运动的重要人物。小R给大家解释他们和市建委的对话。由于要修订54号文件，市建委邀请了业申委参加修订过程，“民间要搞一个版本，市建委要搞一个版本，然后要共同讨论”。对大家而言，这种任务很重要，GWJ强调这个文件要全面。CS指出：“这个文件比较好看，更关心操作性。”但是他提倡“要两、三个原则”，“第一个原则要利用物权法来控制相关行政部门的威胁”，“以我们现在有的权利来制约他的行为”。“怎么制约政府行为”是他们在准备民间版本不要忘记的原则。第二个原则，“不要给自己增加麻烦”。“现在的组织成本太大，你要搞业主大会需要花半年的时间。”是否要写很细节、很微妙的规则呢？在这方面，参加会议的人有不同的看法：有的像WJB觉得不要太多的规则，可小R认为规则是需要的。

筹备组是否由政府来指导？这个问题引起大家的关注，也反映不同的意见。像WQ小区的LY认为政府不应该领导，小区的业主应当可以自己组织筹备组。可是，CS以合法和成效为理由反驳LY的观点：“为什么让他进来？为筹备组的合法。否则，什么都办不了。”对CS而言，让政府参加意味着让他负责任。他也是从操作性的考虑来看这个问题。这个问题不仅仅涉及在文件里政府应该扮演何种角色，也涉及民间版本的形式应该如何：其应该反映业主的利益和要求还是考虑到各方的不同逻辑和利益？这是业主策略上的核心问题：在自己的版本中，要持相对明确的立场还是要表示妥协的立场？在这方面，参加会议的人也发表了不同观点。如WJB所说，

“不要跟政府商量，他有他的守卫底线。我们只能按照规则，没别的武器。可他们不一样，我们理解错，他们不尊重规则”。CS 用一个比喻提醒大家不要太让步：“一个根本的东西不要忘：业委会不是一个健康人，是一个残疾人。关于物业，这个问题千万不要妥协。”可要参加市建委会议的小 R 指出这次的机会：“原来的指导规则不好，我们先做好的规则，如果市建委认可，就好”，“新的领导还可以争取”。可见，在现有的文件草稿，已经有了“业主大会代表组织”，这就是把业主“创新”合法化的机会。居委会也不出现在新的规定。在会议结束之前，小 R 通知大家他先征求今天的意见、修改现有的版本，然后请大家过目。（田野笔记）

后来，业申委去参加了市建委的会议，同市建委的官员讨论了两个版本。在讨论之后，业申委和维权运动的几位骨干开会讨论同市建委的会议的结果，准备下次会议中他们会发表的建议。

2010年07月18日

在今天的会议中，小 R 介绍他们跟市建委的会议。他表示自己的惊讶：市建委的版本比他们所想的还进步：“他们给居委会有关权都取消了。”小 R 用电脑给大家看新的版本：粉色是从市建委搬过来的，蓝色是新的变化，黄色是要取消的一些部分。这次的讨论更专业，一条一条地要看文件，但也能反映这些业主中的不同看法。第一讨论点是文件中政府提到的“共同决策服务平台”。业主对这新的东西有很多反问，甚至怀疑。这和业主大会有什么关系？是能起什么作用的工具？在预测当中，关键问题是要了解政府想用这个新工具做什么。GWJ 认为不要把平台看得太高了，它只

是另外一种方式让业主参与。但CS驳他的看法：“别把他看得太善良。”业主的考虑有两个层面。主要是约束政府，但是如GWJ所说：“也得约束我们。”这涉及业主的义务。“也要规范我们。”GWJ指出。小R认为“规范我们就是认同业主大会。业主大会和业委会的决定对业主有约束”。另外一个讨论点是市建委提出要成立一个专业人士库来指导筹备组的成立。有的人反对，“不需要专家，需要公民”，如LY所说：“政府卖服务，拖责任，而这比律师更坏。”但有的人认为要是能有他们认识的专家，要是业主能够选择专家或者认可专家，这种做法是可以考虑。综上，讨论中，主要是要很具体地看市建委在哪些地方接受了他们的观点，在哪些地方没有接受，哪些地方还存在被他们认为是问题。（田野笔记）

如上所述，在准备跟市建委开会和讨论的时候，业申委和业主维权运动的骨干有几层考虑。第一层，是在行政文件里，如何约束或制约政府。这种考虑来自他们在实践中与基层政府，尤其是街道办事处和居委会的互动经历。但，同时，因为他们的组织也需要国家的认可才可以合法，他们也需要政府的认可，甚至支持。第二层，是他们的代表组织，尤其是业主大会，能否可以经营。他们希望在这方面有一个自己经营的空间。但这个问题涉及第三层的考虑，如何避免业主之间的矛盾。明确的规则有助于避免普遍发生的业主间的斗争。但是规则不只是一个减少业主之间的矛盾的手段，也是一个行动的空间，同时也是一个约束行动的手段。并且规则不是客观存在的，而是被不同行动者所解读、所利用的。因此，规则也需要教育，需要通过不同手段向业主和居民推动一种公民教育。

这次业申委和市建委的讨论有助于双方的相互了解。虽然市建委

体现了一种相对开放的态度，愿意吸纳民间社会的意见，可是后来的故事由于市建委内领导的变化，这种讨论式的互动关系被迫结束。出台的《关于业主大会和业主委员会的指导规则》吸纳了一些业主提出过的想法，可是没有达到业主的全部期望。

四、结论

20世纪90年代以来，随着国家出台的一系列政策，中国城市社会经历了巨大的转变。这推进了商品房小区的大量出现，还深刻地影响了城市社会内部的基层结构。不仅催生了新的社会主体，也就是私有住房的“业主”，还导致了一系列新的组织和制度的产生，包括业主委员会、业主大会等。这些新的组织主要局限于小区内部，但是在某些城市中，像G市和B市，也出现了跨社区的业主联合组织，例如B市的业主委员会协会的申办委员会（简称“业申委”）代表着这种趋势。本文所指出的是，这些新的组织不仅是住房改革的衍生物，也是社会行动者的创造物。换言之，业主联合组织的形成不只是社会结构转变的结果，也是社会中不同行动者进行斗争的结果。业主维权运动和业主联合组织是分不开的，甚至成立业主联合组织从业主维权运动的手段变成业主维权运动的重要目的。

无论是从社区还是跨社区层面来看，这些新的组织都是难以定位的。它们的行动与话语涉及各方面：经济的、政治的、社会的，并且其法律地位也因不同的法律法规不断的变化而变化着。从经济的角度看，业主联合组织像一种利益群体，在小区内管理房屋，对物产的管理做共同决定，对物业公司的管理进行监督等。在跨社区层面，在针对开发商的利益和相关部门的干涉，它发出业主的群体声音并维护业

主的权利。但同时，这种组织所涉及的也不局限于利益群体。从政治的角度看，它也包含一种面对国家的对应势力。国家的认可、国家的法律是其追求的一个面向，但抵抗甚至改变国家的基层代表机构的治理逻辑和行为是其另一个追求的面向。从社会的角度看，在新兴的共同体里，业主联合组织也扮演着一个重要角色，即联合个人和社区的中介组织，创造新的规则、新的规范甚至新的价值。

本文关注的研究对象为 B 市的跨社区业主联合组织，即所谓的“业申委”，对这个新组织的产生作回顾和反思，也对 2007 年年初业申委组织动员的公民公开信进行分析。如业申委的申请过程所反映，这种跨社区的民间自发组织力图扮演的角色是一种“中介”的角色：一方面，向国家发出业主的声音，向国家相关部门反映小区内在实践中所创新的制度以及同时所面临的重大困难；另一方面，业申委也给基层社会的业主提供一种学习国家的法律、法规，规范小区内业主和业主联合组织行为的机会。通过这种“中介”角色，业申委也产生了一系列新的“公民知识”和一系列对于社会的认识，甚至价值。在这里“公民知识”主要针对的是“专家”的知识和国家的“行政”知识，这些知识指的是：在民间社会中，没有国家的认可而产生出来的知识，具体包括在小区内和维权运动过程中，业主所收集和产生的有关法律、经济、政治和社会等方面的知识。社会认识和价值是他们在行动当中产生出来的，即人在社会中的地位 and 角色，一个共同体如何能够合理地、平等地作决定等。可是，在研究当中，笔者也发现该组织所面临的两个重大困难。一个关系到国家：在高层，这种新的公民社会组织还不能获得一个合法地位；在基层，其面对相关行政部门的治理逻辑和习惯还无法做到平等博弈。具体的研究展示这方面的逐渐转变还有不少障碍。另一个困难是，社会中，不同业主对该组织和其负责人的一种距离，甚至怀疑。

虽然我们在研究当中看到业申委并不缺乏吸引普通业主的能力，它也的确组织了B市业主维权运动的不少领袖和骨干共同行动，但是在一定程度，由于上述的种种因素，它还并不是一种完全被接受的机构。

总之，将来的发展结果会如何，现在还难以预见，但是对这个富有意义的过程，我们的任务是做一个记录并分析它所走过的历程。

第7章

社区政体的二重维度：从“维权”到“自治”的转型*

20世纪90年代中期以来，随着住房商品化改革的不断深化，当代中国城市日益涌现出大量的商品房小区。1998年，国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》文件正式出台，决定自当年起停止住房实物分配，建立住房分配货币化、住房供给商品化、社会化的新体制。由此，中国开始正式从“单位分房”时代迈入“个人购房”时代。从“单位分房”向“个人购房”的转变给中国城市社会带来了一场深刻的“居住革命”，一时间“居住改变中国，民主先从社区开始”成为了国人耳熟能详的一句话。

作为一种新型的物业形式，商品房小区的大量出现，随之带来了基层社会利益关系力量的深刻变化。这种深刻变化表现在，作为商品房小区专业化管理载体的“物业公司”的出现，以及作为商品房小区产权所有人的“业主”及其组织“业主委员会”的诞生。“业主”这个概念，最早是90年代初期从香港引入，并在1992年的深圳成立了中

* 本章作者：陈鹏，清华大学社会学博士，现系北京师范大学中国社会管理研究院博士后。

国第一个“业主委员会”，即深圳天景花园成立的“业主义务委员会”（向云，2011）。正如芮德（L. B. Read）所言，中国住房制度的改革历经20年，但其潜在深远的政治效果只是最近随着新建小区业主委员会的出现才表现出来（Read，2003）。那么，业主委员会的出现何以型塑和构造城市基层社会新的政治生态呢？笔者以为，可以从三个方面来看：其一，住房产权的私有化直接导致了城市社区本质的深刻变化，即由传统的作为行政规划区域的“社区”向现代的作为私有财产领地的“小区”的转型。这就使得业主委员会的产生成为必需，并为小区构造政体模式提供了重要的“物”的基础。其二，商品房小区是以私有财产为核心、以共有财产为纽带的利益共同体，其中私有财产所连带的共有部分的性质，使得业主必须团结组织起来才能进行维权进而实现自治，这就要求以业主委员会为基本载体。其三，业主委员会的出现赋予了城市居民居住生活新的内涵和意义，使得居住不仅仅只是私人生活领域的事项，而且构成了国家治理的重要内容。

当居住生活变成一种国家事务，并成为国家治理的基本内容时，居住就因此而获具了政治的含义，也即“居住的政治”。作为一种新型的政治形式，居住的政治以社区为根基而得以逐渐孕育和成长起来，并使得社区本身构成了一种“政治的基本单元”，也即“社区政体”（community regime）¹。这个概念直接受益于美国劳工社会学家布洛维

1 史云桐最先提出这一概念，并比照布洛维“工厂政体”将“社区政体”区分为业主维权、社区建设、市场管理、国家干预四个维度，意在强调社会生产和发育的向度（详见史云桐，2008：50）；笔者用这个概念则意在强调一种新型的政治形态的产生和发展，并将“政治”的维度代入社区分析的中心以应对当前社区研究面临的“去政治化”困境。

“工厂政体”（factory regime）¹的启发，笔者引用于此，意在强调从政治的维度和政治的眼光来审视和解析商品房社区的业主运动。大致而言，把“政治”的维度带回社区分析的中心，具有以下三个层面的基本含义：其一，业主维权运动，不仅维护和捍卫了自身的房屋财产权，而且有效推动和促进了社区民选自组织的成立和发展；其二，业主自治运动，不仅巩固和深化了业主维权的成果，而且创设了社区的民主治理体制；其三，以“维权”与“自治”为基本维度的业主运动是从“产权”走向“公民权”的实践，在这个过程中，“业主”在逐渐实现向“公民”的身份转化。

一、业主维权：从“上访”到“立法”²

（一）业主维权的三种基本形式

首先，根据业主维权的组织化程度和模式，我们可以将业主维权划分为个体维权、集体维权和联合维权三种基本形式。这三种维权形式在实践过程中通常是交互并存、逐渐扩展的，并在不同的城市、不同的小区、不同的业主身上有不同程度的体现。所谓个体维权主要指个体业主“单枪匹马式”的维权活动；所谓集体维权主要指以“业主委员会”或“临时维权小组”为载体所进行的维权活动，这里的“集体”重在强调某一个社区内部业主力量的集合，主要表现为一种“纵向”

1 布洛维在《生产的政治》一书中提出并系统论述了“工厂政体”理论。他认为，“工厂政体”包括对工厂和工人进行研究的四个基本维度：劳动过程、劳动力再生产、市场竞争、国家干预。前两个维度是微观层面的，后两个维度是宏观层面的，通过将微观的生产场景与外部宏观的制度安排相结合进而解释资本主义生产的隐秘之所在（Burawoy, 1985；李洁，2005；沈原，2006）。

2 本节部分内容曾在《社会学研究》2010年第1期发表，特此说明。

联系；所谓联合维权主要是指以跨社区的业主联合组织为载体或者以不同社区之间业主力量的联合为基础所进行的维权活动，这里的“联合”重在强调不同社区之间的“横向”联系。一定意义上，联合维权的出现意味着业主维权力量开始进入纵横整合阶段，它标志着业主作为中国社会结构中的一个重要利益集团开始初具雏形。

（二）业主的三种基本抗争目标

对业主基本权益类型的划分实际上关涉这样一个基本问题：“业主维权”到底维的什么权，也即业主的维权目标问题。虽然法律、法规对业主权益都有明确规定，但这些权益并不会自然而然地进入业主的意识范畴并形成清晰的概念认知。通过对业主维权实践的观察可以发现，业主对自身权益的认知是在维权的实践过程中逐渐形成和明晰的：一方面，业主对自身权益有一个逐步学习、认识和提高的过程；另一方面，业主对自身维权目标的设定和调整也与整个外部的制度环境和条件的变化密切相关。大致而言，业主的维权抗争目标可以分为三种基本类型。

1. 消费权益

消费权益主要指业主在购买房屋时作为消费者所应享有的基本权益，这些权益一般会在业主与开发商签订的《商品房（预售）买卖合同》和《物业服务合同》中得到界定。住房是一种十分特殊的商品，这种商品不仅价值不菲、需要耗费消费者几乎一生的积蓄，而且其质量和性能很难一时获得检验，需要一个比较漫长的过程才能逐渐获得证实和确认。对于业主而言，开发商卖给他们的商品房究竟质量如何、质价是否相符，很难在购买阶段做出清晰判断。同时，开发商大多通过“分

包”形式进行专业化宣传和售卖，而购房者却缺少一套比较专业、系统的购买知识和技巧，再加上早期中国房地产开发和建设实行的是“商品房预售许可制度”¹，这就更加造成了“商家”（开发商）与“消费者”（业主）之间严重的信息不对称。因而，也就为开发商侵犯购房者权益提供了土壤和环境。从业主维权的实践来看，业主的消费权益遭受侵害主要体现为房地产商在购房阶段（预售、销售和交付）对业主的严重违约和欺诈，如预售阶段的售房虚假宣传、销售时设置各种“霸王条款”合同、交付时的严重延期，尤其是业主入住之后发现自己所购房屋不仅面积严重缩水，且存在明显质量问题等。

2. 公共权益

公共权益主要指涉及小区全体业主共同利益的公共部位和公建配套设施的产权和收益以及物业费等问题，也即小区的公共利益和公共事务问题。某种程度上，这些公共权益问题比起私人消费权益问题相对隐秘得多。在业主起初入住阶段，他们对这些属于自己的公共权益并不知晓也不关心。随着《物业管理条例》和《物权法》的颁布和实施以及业主对法律、法规的不断学习和钻研，他们逐渐认识到，自己所购置的房产不仅包括小区中独立的住宅单元，而且还包括与之紧密相连的公建配套设施、设备和公共部位等。它们占据了业主所购房产价值的相当大一部分，但却几乎都被开发商和物业公司侵占并将其经营收益据为己有。无疑，这一“黑色秘密”的揭破必然会引起业主的极大“震惊”和“愤怒”，进而带来业主维权浪潮的兴起。通过我们的

1 所谓商品房预售许可制度，其实质是在房屋尚不具备商品形态和居住条件的情况下，以认购书、订购书、认购书或预售合同等形式将尚未建好的房屋售卖出去。业内盛传该制度系房地产业的“万恶之源”。

调查可以发现，围绕公共权益和公共事务问题的维权主要表现为：成立业主大会，选举业主委员会；解聘前期物业，自主选聘新物业；查核物业费是否合理；收回公建配套设施和公摊面积收益；划转专项维修基金；实行业主自治，确立主导权等。

3. 社会利益

社会利益主要指影响到整个业主群体利益的制度安排问题。通过对私人消费权益和小区公共权益的维权实践，业主对自身权益的整体性困境也逐渐有了更深刻的认识和体会，他们日益意识到，虽然每个小区的具体情况不同，但是在权益遭受侵害和掠夺上面临的却是普遍性的问题。这说明并体现出的是一种制度性和结构性的社会问题。就业主维权的制度和组织条件而言，一方面，现存的法律制度体系在总体上并不利于而是限制了业主维护自身的权益，最为典型的就是《物业管理条例》和《物权法》至今仍然没有赋予业主委员会法人主体地位；另一方面，业主群体本身也缺乏与物业公司和房地产商所依托的协会组织那样的对等组织平台来主张和维护自身的合法权益。面对这些不利的现实条件，一些小区的业主委员会开始积极谋求筹建代表业主这一社会群体整体利益的跨社区的区域性业主联合组织，从而在更大范围和更高层次上来主张和捍卫自身的权益；同时，针对各种与业主利益有涉的法律法规的制定和实施，他们都积极努力地将业主的声音、要求和意见征集、表达和反映进去。由此，围绕社会权益展开的业主维权抗争就主要表现为：参与和影响与业主利益有涉的法律、法规的制定和修改，以及成立代表业主群体整体利益的社会组织问题等。

（三）业主的三种基本抗争身份

针对业主抗争身份类型的划分，主要涉及这样一个基本问题：业主通常会以什么名义来展开其行动？通过对业主维权实践的观察可以发现，业主总会在既定的法律框架中寻求并定位自我的行动身份。通过这种法定身份的架构和确认，一方面为业主的维权行动提供了有益的法律庇护，另一方面也为凝聚和型塑业主之间的群体认同提供了重要基础。大致而言，业主的维权抗争身份可以分为三种基本类型，在具体的维权实践中，业主会基于不同的场景和环境选择不同的身份来展开其行动和斗争。

1. 一般消费者

伴随着市场经济在我国逐步实行和发展，“消费者”作为一种新型身份开始正式出现，并随之产生了规范经营者和消费者之间权利义务关系的《消费者权益保护法》（1993）。对于任何一个人而言，只要购买某种商品就可以获得其相应的消费者身份，并享受与之相应的法律保护。概言之，消费者身份的获取主要是市场交易关系的结果。随着我国住房私有化改革的实施，住房从先前的“福利”逐渐变成了“商品”，由此也就从制度上开辟了一种社会成员通过购买住房而成为消费者的渠道；而住房商品本身的特殊性则决定了业主作为消费者的身份将在相当长一段时期内存续并有效。

2. 物业产权人

“物业产权人”是对拥有商品房的社会成员的一种财产身份标识。随着《物业管理条例》（2003）的颁布和实施，“物业产权人”从法律上被正式确认为“业主”；而《物权法》（2007）的颁布和实施则进一

步明晰和确认了物业产权人不仅对建筑物内的独立住宅单元享有所有权，而且对专有部分以外的共有部分也同时享有共有和共同管理的权利。由此，也就从法理上正式明确了物业产权人作为“小区主人”的身份。业主作为小区主人—物业产权人，就必然会要求对自己的小区享有自治权和主导权。这不仅仅是一个“利益问题”，更是一个关涉小区主权的“原则问题”；尤其是在面对小区内的物业公司或社区居委会的时候，这种物业产权人身份的宣称，不仅意味着他们对作为自己小区的主人地位的自觉，而且显示出他们强烈的群体认同。

3. 普通公民

如果说业主作为消费者和物业产权人的身份是因购买房产而获得，那么业主作为公民的身份一般而言则是本来就存在的。按照我国《宪法》规定，凡具有中华人民共和国国籍的人都是中华人民共和国公民，并享有宪法和法律规定的权利，同时也履行宪法和法律规定的义务。虽然这些权利和义务主要是一些原则性规定而并没有具体的法律操作程序，但对于业主而言，它们却构成了业主架构自身权利诉求并为自身行动提供合法性的重要资源。同时，业主作为公民的身份，也构成了其群体认同的重要内容，因为在他们看来，“业主就是公民的代名词”。当业主以普通公民的名义展开维权行动时，其对自己身份的定位和认知提升到一个新的层次，在主张和维护自身权益的同时也会赋予自身更高的历史使命。

（四）业主的三种基本抗争方式

随着业主力量的不断壮大和成熟，业主维权抗争的方式也呈现出多元化扩展的趋势。从我们的调查中可以发现，至少存在三种基本的

维权抗争类型：上访维权、诉讼维权和立法维权。虽然我们区分出这样三种基本类型，但在具体的业主维权实践中它们可能并不是如此界限分明、清晰有序，而会在不同的城市、不同的小区、不同的业主身上以不同的结合形态呈现出来。同时，这三种抗争类型在实践过程中也是相互作用和相互影响的：上访通常是业主维权的必要前奏，也为业主采取诉讼方式维权提供了必要缓冲；诉讼维权在培育和增强业主的法制观念和法律信仰的同时，也会为立法维权提供有益的问题线索和司法案例；而立法维权在改善和提高业主所栖身的外部制度环境的同时，也会为上访维权和诉讼维权的进行提供更加坚实的法理基础和支撑。

1. 上访维权

业主的上访维权主要指向房地产开发商，且大多是由开发商的前期遗留问题所引起。业主通常会以《合同法》和《消费者权益保护法》作为法律依据：一方面，积极向消费者权益保护协会投诉，并将其权益遭受侵害情况进行曝光；另一方面，频频上访，诉诸建委、国土资源和房屋管理局、规划局等房地产行政主管部门，坚决主张和维护其与房地产开发商签订的《商品房（预售）买卖合同》和《物业服务合同》中所法定或约定的权益。通过这些维权手段和方法，个别业主的受损利益会不同程度地获得赔偿和补偿；但从整体而言，房地产商的权贵性和垄断性所形成的强势地位以及专门性法律保障的缺失，使得单个业主的维权收效甚微，而且对于共有权益的主张和维护更是几无可能。面对此种无助而又无奈的境地，有些业主转而采取了游行、示威、静坐、挂标语、堵路等一些非理性的行为方式进行维权，毕竟那些房产是他们花费巨资甚至用尽储蓄、透支下半生收入才购置下来的。

伴随着《物业管理条例》和《物权法》的颁布和实施，业主上访维权所关注的问题焦点越来越多地集中于业主委员会的成立问题。通过前期的维权实践，业主深刻认识到，开发商的前期遗留问题大多带有公共权益性质，而没有一个能够良好运作的业主委员会通常很难进行有效维权。一时间，业主委员会几乎成了“维权”的代名词，各小区业主纷纷要求成立业主委员会。按照现行法律规定，业主委员会的选举和成立都须有居委会参与监督和指导，待选举工作按照法定程序完成后，新选出来的业主委员会及其成员名单须先由居委会盖章确认，然后报送其业务主管单位建委小区办进行备案，至此业主委员会才算合法选举成立。但这个原本很清楚的法律程序和规定，却常常在政府运作的层面变得面目全非。一方面，许多社区居委会常常以各种理由拒绝参与指导和监督小区业委会的成立过程，或者对选举出的业委会名单拒绝给予盖章确认，使业主无法完成法定程序也就没法成立业委会；另一方面，用业主的话来说，建委小区办在实际工作中常把法律规定的“告知性备案”（属于形式上的记录，而不是资质的确认）变成了“行政性审批”，并将备案与否作为评判业委会是否合法的重要标准，从而造成许多小区辛苦成立的业委会“胎死腹中”。由此造成的一个普遍现象就是，各市、区的建委小区办常常成为被业主投诉最多、最频繁、最强烈的部门之一。当然，这些现象的形成是与地方政府（建委、街道、居委会）长期以来大多对成立业主委员会持一种消极、推诿甚至压制的态度密切相关；因为，在他们看来，业主成立业主委员会就是“要闹事”。

在那些已经成立业主委员会的小区，依托业委会所进行的上访维权开始更多地关注如何划转大修基金的问题。大修基金通常被称为小区的“养老金”，一般按购房款5%的比例缴纳，最后由房地产商将其

汇集到各市建委部门统一管理。对于各小区，特别是那些中、大型小区（1000户以上）而言，大修基金是一笔比较庞大的资金，每年可以产生可观的利息收益，因此业主十分希望将由建委代管的大修基金划转出来，由小区业主自己管理。一方面，可以将建委系统采取的全部活期存储改为部分活期存储、部分定期存储，提高小区大修基金的利息收益；另一方面，也可以利用利息收益开展各种小区活动和事务。按照现行法规政策，业主可以划转出大修基金自己来管理，基本前提之一是，要有业主委员会。但现实境况是，许多成立了业主委员会的小区也很难将大修基金划转出来。以B市为例，四环之内3000多个商品房小区成立业委会的占到20%左右，而真正能够划转出大修基金的也就是少数几个，据我们的调查，成功划转出大修基金的CP区的LJY小区就是业主委员会经过多次反复上访区建委才得以实现的。即使如此艰难，业主委员会（主任或委员）为划转大修基金而进行的上访却从未停息过¹。

2. 诉讼维权

业主的诉讼维权主要指向物业公司，尤其是前期物业公司。由于物业服务是一种新兴产业，加上与物业服务相关的法律法规相对滞后和不完善，当前商品房小区的物业侵权事件频繁发生。其中，最为普遍和明显的就是围绕物业费问题所形成的利益侵害，物业公司尤其是

1 值得指出的是，划转大修基金如此艰难是有多方面因素的：首先，提出划转大修基金的申请需要小区业主大会决议2/3以上的人数通过，这在很多小区是很难实现的；其次，政府方面出于安全性的考虑，必然需要对小区业委会的能力和资质进行评估，尤其是其与物业公司、居委会的关系是否和谐。如果业委会与物业公司处于敌对状态，是没法划转的。由于业委会尚不具备法人主体地位，无法在银行开设自己的账户，目前条件下只能通过物业公司账户进行管理和使用。

前期物业的“蛮横”和“低质”服务激起了业主的强烈不满；而相对较为隐蔽和不易发现的则是，物业公司凭借其垄断和强势地位，将属于全体业主共有的小区公建配套设施（如停车场、会所、电梯等）据为己有并独占其收益。这也是物业服务行业作为一种劳动密集型产业之所以能够获取暴利的关键所在。面对这种种侵权行为，单个业主实际上是无权主张和维护小区的公共利益和公共事务的，唯有通过“业主委员会”这一法定组织来进行。因此，成立业主委员会成了主张和维护公共权益的关键性一步。问题是，成立业主委员会并不容易，它是一项十分艰巨的系统工程。业主成立业主委员会不仅经常遭受房地产公司和物业公司的阻挠和破坏，而且经常会受到基层地方政府（居委会、街道办、乡镇政府等）的牵制和打压，甚至直接的非法行政干预。这些行为不仅严重损害了《物业管理条例》和《物权法》赋予业主的“成立业主大会，选举业主委员会”的法定权利，也极大地侵害了业主作为物业产权人所应享有的社区自治权。针对这些侵权行为，业主纷纷通过“业主委员会”这一法定组织对物业公司及其背后所牵连的基层地方政府进行诉讼维权。这里，我们有必要引入两个典型案例进行具体分析。

[案例1]：“MLY小区”事件，民事诉讼案，该案被业内誉为具有标杆意义的业委会诉物业公司获得胜诉的全国第一案。2005年3月，B市HD区MLY小区业主委员会经业主大会授权，以“物业收费不实”为由将B市HM物业管理有限公司告上法庭并提出了13项诉讼请求，HD区法院判决业委会一审败诉，业委会不服并上诉；同年12月15日，B市第一中级人民法院二审判决业委会胜诉。该判决

支持了业委会 13 项诉求中的 12 项¹。根据该判决，MLY 小区的物业费单价由 2.72 元 / 月 · 平方米降为 1.58 元 / 月 · 平方米，法院还判令 HM 物业公司向业主归还 3 年的电梯广告收益 18 万元，同时应归还的还有 3533.76 元的公厕用房供暖费及物业费。MLY 二审胜诉后，随着媒体的报道，在社会和物业管理行业引起了强烈反响和震动，并随后引发了一场更大范围的力量较量和博弈。首先，HM 物业不服并拒绝执行二审判决，并于 2006 年 1 月 24 日向法院提出再审申请，要求对此案进行重新审理。一方面，HM 物业委托 B 市价格认证中心做出了《关于 MLY 小区物业收费项目价格咨询报告》，5 名法学界权威专家出具了《专家论证意见书》，并将它们提交给法院；另一方面，B 市物业管理协会组织法律专家对 MLY 案进行了专题研讨，研讨后物管协会向 B 市一中院主管领导发出了《行业专家对 B 市海淀区 MLY 物业管理纠纷案给物业管理行业造成严重影响的意见和情况反映》，认为，如 MLY 业委会胜诉“会对 B 市物业管理全行业造成混乱，不利于 B 市住宅小区的和谐稳定和安定团结，不利于 B 市物业管理行业的健康发展”，要求重审。2006 年 5 月 31 日，B 市一中院裁定再审该案，原判决中止执行。与此同时，一个由 B 市各小区业委会、公共媒体以及网上论坛联合组成的“MLY 声援团”也应运而生，业主联合造势活动悄然兴起。2006 年 7 月 5 日下午，一份《MLY 物业重审案件声援联署书》发在了 MLY 社区网业主论坛上，B 市 33 个小区的业委会在联署中签名，对 MLY 业委会公开表示声援。在 MLY 后援团的奔走呐喊下，中国消费者协会随后也对 MLY 业委会的维权表示公

1 在该判决中，除了 HM 物业公司对共用天线管理费的收取已在 2004 年 11 月 18 日受到 B 市发改委的处理，“故无须再予以重复处理”以外，对其他 12 项诉讼请求予以支持（12 项诉讼请求的内容，详见 <http://www.soufun.com/news/subject/meiliyuan/index.html>）。

开支持。由此，MLY 案件已经不再单纯是一个社区的业主和物业公司就某一个特定事情产生的争议，而是上升为物业管理企业和业主之间的矛盾，也即两大利益集团之间的矛盾和较量。2006 年 8 月 11 日上午 9 时，MLY 案再审开庭，当天赶来参加庭审的除了近百名 MLY 小区业主外，还有声援和支持 MLY 的其他小区 30 多位业主以及全国其他地区的小区业委会。在容纳百人的大法庭里，媒体坐席就占了 30 多个，由于座位有限，许多业主只能在法庭外坐等消息。经过激烈的庭审，最后，B 市一中院当庭做出判决，宣布驳回申诉，维持原判。至此，MLY 小区业委会诉 HM 物业案获得最终胜利。¹

[案例 2]：SDZY 小区事件，行政诉讼案，该案被视为业主委员会诉基层地方政府违法行政的重要一案，为业主成立业主委员会免遭基层地方政府非法干预和操纵提供了重要的司法判例。2006 年 11 月到 12 月，B 市 CY 区 SDZY 业主委员会举行换届选举，经过 460 户业主（占全部业权票数的 70%）投票，依法选举产生了该小区的第二届业主委员会。在选举过程中，业委会曾多次当面邀请或书面邀请居委会参与监督和指导换届选举工作，但居委会始终置若罔闻，既不参与，也不给任何回复，还怂恿部分持不同意见业主对换届选举进行干扰破坏。待新一届业委会选举出来后，又拒绝为其提供盖章确认手续，从而使得新选出来的第二届业委会无法在市建委小区办完成备案。虽然没有完成备案，但第二届业委会并没有因此而停止开展正常工作。他们成立之后所进行的第一项工作就是，执行和完成 2006 年 5 月 13 日由第一届业委会召集并最后通过“用招投标方式选聘新物业公司”

1 本案例根据笔者的实地调查材料以及相关的新闻报道和 MLY 业委会论坛整理而成。

的业主大会决议。临近招投标产生新聘物业公司的最后阶段，LGY地区办事处和SDZY社区居委会联合与业委会展开了对谈，表示现业委会没备案不合法，不予承认，并在小区散发《积极参加SDZY社区业委会换届工作——致SDZY社区业主（居民）的一封信》，宣称“2007年1月3日，第一届SDZY小区业主委员会任期届满，新一届业主委员会尚未按照法律、法规完成换届工作”，“LGY地区办事处在CY区房管局的业务指导下，将于2007年7月16日启动小区业主大会的筹备工作，由小区业主按照法规规定选出业委会，完成换届工作。在新一届业委会产生之前，小区业委会印章停止使用”，并要求“全社区业主行动起来积极参加SDZY社区业委会换届工作”。随后，在7月21日，LGY地区办事处在社区内张贴了B市建委（666号文）《关于CY区SDZY小区业主委员会换届及印章问题的批复》，批复内容为“由LGY街道办事处组织召开业主大会，选举产生业主委员会；原业委会将档案资料、印章及其他财物交由社区居委会保管，待新一届业委会产生后，由居委会转交业委会”。同时，LGY地区办事处张贴了组织业委会换届选举筹备组的通告，于9月16日开始正式组织再次换届选举，并最终高于有效票数1票的结果宣布成立了新的业委会。与此同时，先前选举出来的第二届业委会通过邀请相关方面小区专家、学者和律师组织召开了《相关部门是否有权另选业委会》的研讨会，针对B市建委666号文的非法行为进行了深入研讨，并最终将B市建委告上法庭。2008年4月7日，SDZY业委会诉B市建委违行政诉讼案在XW区法院宣判。法院驳回了业委会诉讼请求，并指出B市建委666号文属于行政指导意见，不具有行政羁束力。虽然诉讼请求被驳回，但业界普遍认为原告具有胜诉意义：“一方面，法院没有

否认业委会的主体资格¹，实际上等于默认了业委会可以作为行政诉讼主体；另一方面，说建委 666 号文只是一个指导性意见且不具行政羁束力，就意味着它就不再可以作为居委会干涉小区事务的根据了，这对以后的小区维权有利。”目前，该小区两业委会仍处于并存状态²。

由这两个案例可以看出，小区的公共利益和公共事务，唯有通过业主委员会这一法定组织来进行主张和维护。MLY 业委会通过民事诉讼成功地“拧干了湿漉漉的物业费”，极大地鼓舞了业主的维权士气，增强了业主对法律的信心，并产生了强烈的社会示范效应。一时间，各小区纷纷前往 MLY 交流学习、求道取经，MLY 案几乎成为业主维权的“百科全书”。SDZY 业委会则通过行政诉讼有效地纠正了基层地方政府的违法行为，并通过司法审判从法理上再次明确了行政行为的边界和范围。通过这种行政诉讼，一方面，为业主成立业委会免遭非法行政干预提供了司法维权经验；另一方面，也为敦促和提高基层政府部门依法行政的水平和意识产生了有力的推动效应。两个案例成功胜诉的实践也表明，司法诉讼绝不仅仅是法庭之内的审判较量和斗争，法庭之外的力量博弈和较量实际上也是其不可或缺的重要组成部分，两者交互并存、相互支撑，共同影响和决定了司法诉讼的成败。其中，公共媒体的舆论监督发挥了重要作用，通过对这两个案件的全程跟踪报道，使得案件和事态的进展始终处于公开、透明状态，从而更加增强了其公共性和社会性。值得指出的是，我们这里选取的

1 目前，在立法上，无论是《物业管理条例》，还是新近颁布的《物权法》，都没有对业委会的法律主体资格作出明确规定；但在司法实践中，不同的法院对其诉讼主体资格给予了不同程度的默认。

2 本案例根据笔者的实地调查材料以及相关新闻报导和 SDZY 业委会论坛整理而成。

两个案例都是诉讼获胜的案例，而实际中绝大多数小区的诉讼皆以失败告终，真可谓屡诉屡败、屡败屡诉。之所以选择这两个成功案例，不仅因其稀少，更在于它们能够从正面更好地显示出当前业主司法诉讼维权的实践状态和特征。由于我国法律实行的不是判例法，这就使得 MLY 案和 SDZY 案的胜诉在某种程度上仍只具有个案意义，就是说，它们不具有在司法审判实践中的普遍适用效力。尽管如此，它们所诉讼的“物业费虚高问题”和“业主成立业委会遭受非法行政干预和操纵问题”并不只是某一个“个案性问题”，而是各小区普遍面临的“共性问题”。就此而言，两案所打的诉讼官司实际上都具有“通例”性质。这种具有通例性质的案例的成功诉讼，不仅极大地触动和激发了整个业主群体的法律意识和权利觉悟，而且直接引发了业主群体对司法正义和社会公正的强烈欲求，从而使得司法诉讼成为了业主维权抗争的一种重要方式。

3. 立法维权

业主的立法维权主要指向整个“房地产商利益集团”，其基本方式是通过影响和改变立法过程或内容进而主张和维护业主的合法权益。从我们的调查来看，目前，业主的立法维权主要有四种基本运作形式：“研修培训”是基础环节，通过常练“基本功”，有助于培育和树立业主群体的法律意识和法制观念；“民间立法”和“公民联署”作为连动双翼不仅有助于推动和促进立法机关公开、公正、民主立法，而且也能够促进法律本身的发展和完善；竞选人大代表则开始嵌入到体制内部，其方式更直接，但其实现难度则更大，其效果也须日益积聚。下面，我们结合具体的经验材料来分析这四种立法维权运作形式的实际效果。

(1) 研修培训。研修培训是立法维权的一项基础性工程，一般以

研讨会、培训班、公共论坛为载体，针对当下与业主切身利益密切相关的诸种问题和议题，通过邀请业主、律师、专家、学者、媒体等各方共同参与交流和讨论，以达到加深了解、提高认识、分享经验、共商对策的目的，其核心在于对业主进行普法、授经和启蒙。这里较具代表性的是 B 市“业主委员会协会申办委员会”（简称业申委）所举办和开展的一系列公益性研修和培训活动：a. 举办《业主自治研修班》：“为帮助业主朋友们深入学习业主大会、业主委员会专业知识，掌握业主自治的基础知识，提高业主委员会自治管理能力，规范业主委员会运作，培育社区人才”，B 市业申委于 2009 年 3 月同中国选举与治理网联合启动与举办了这个研修培训项目，并受到了广大业主的热烈欢迎和好评。目前该班已经举办了七讲，据参加该班的 HD 区 WBH 小区业委会主任 W 先生说：“关于如何成立业委会、招投标选聘物业、划转大修基金的法律知识我都是在这里学到的，十分受用。最近，我们小区就成功更换了前期物业，选聘了自己的新物业公司。” b. 举办《基层群众自治培训班》：“为响应国家民政部积极推进居委会直选的号召，尤其是配合 B 市新一届社区居委会换届选举，业申委于 2009 年 3 月份通过培训班形式向广大业主讲解居委会选举法律知识、居委会选举过程和关键点以及关于成立居民选举委员会和推进直接选举或户代表选举的经验和技巧等，以增强和提高业主群体对基层群众自治的参与度并更好地服务于业主自治事业。”据培训班负责人 R 先生介绍，通过这次培训，B 市二十多个小区业主积极参与到居委会的换届选举中，严格按照《居委会组织法》和《居委会选举规程》进行换届，并且 CP 区 PLGY 小区的业主成功竞选上居委会主任，而让街道推荐的人落选。B 市建委部门一位官员的谈话表明了这次培训所带来的实际效果：“现在的业主开始知道了，要成立业委会维权得先占领居委会，以前业主是

不会主动参加的；今年（居委会）换届的时候，好些个小区的业主不仅主动参与进来，而且还就跟你‘较真扣法律’，所以市里普遍感觉今年的换届比较难，压力也比较大，至今还有一个小区因有些业主跟你‘死掐’，居委会主任到现在都还没有选出来。”由此可见，通过这些研修活动，不仅从理论和思想层面对业主群体进行了专业、系统的培训，提高了他们的权利意识和法制观念，而且直接有效地推动了他们进行业主自治和维权斗争的现实实践。

（2）民间立法。民间立法是立法维权的“阵地战”¹形态，一般以“公民立法建议”的形式，针对涉及业主重大利益的法律、法规文件，通过组织业内专业人士共同起草和拟定，并向社会公开公布，寻求让有利于维护和保障业主权益的立法建议获得相关部门的采纳和接受。这里较具代表性的是2006年10月由G市“业主委员会联谊会筹备委员会”（简称业联委）负责组织共同起草的《GD省业主自治条例》（业主建议稿）和《中华人民共和国城市住宅区业主自治法》（公民建议稿）（详见周玉忠等，2007：279—304）。前者以实现业主自治、保障业主公共物权为主线，重申了“业主是小区主人，小区必须自治”这一主张，展现了业主自治的前景，并针对当前存在的突出问题做出了较为完善的规定，该建议稿本身是GD全省各地业主意见的汇总，并且是专门针对当时正在修订的《GD省物业管理条例》而提出的切实立法建议，最后以G市20个业主委员会联名的形式将其寄送GD省人大法制委员会。后者是在前者基础上的完善，主要是针对当前包括《物业管理条例》和《物权法》在内的涉及业主自治的立法原则性强、操作性差的问题，以及各地出台的地方性法规、规章和规范性文件互不统一的现状，认

1 关于“阵地战”和“运动战”，详见葛兰西（2000）。

为这些问题严重制约了业主自治工作的整体推进，故而根据《立法法》关于“基层群众自治制度应当制定法律”的规定，自己起草和拟定了这部“自治法”，希望引起立法机关对此问题的重视。“GD省人大就此专门通知20家楼盘业委会的代表，对业主积极参政议政的热情表示赞赏，并召开了业主座谈会；省人大负责人还表示，将认真研究，考虑是将业主提交的《GD省业主自治条例》作为一个单项的法规来立法，还是将业委会提出的建议内容和相关精神融入到正在审议的《GD省物业管理条例（修订草案）》中。”（详见田霜月，2006）

（3）公民联署。公民联署是立法维权的“运动战”形态，一般以“公民上书”的形式，针对涉及业主根本利益的重大问题，通过民众动员、媒体造势、有序参与、理性表达的方式，将能够维护和保障业主正当权益的诉求、意见和建议合法地反映到相关部门以寻求获得采纳和接受。就业主维权而言，较具代表性的公民联署就是2007年1—3月由B市业申委发起和组织、社会各界广泛参与和支持的“要求《物权法》第六章保护业主合法权益的公民联署行动”。2007年1月21日，B市业申委向社会公布了《要求完善〈物权法〉第六章，更好地保护业主权益，修改“建筑物区分所有权”部分条款的公开信》，并呼吁广大业主和公民联署签名。2月11日，B市业申委举办了“要求《物权法》保护业主权益，业主联署行动新闻发布会”，公民联署网站同时开通。其后，各地业主纷纷响应，北京、广州、深圳、汕头、佛山、山东、浙江、上海、天津、湖北、湖南、辽宁、安徽、河北、广西、海南、福建等省市许多业主在网上签名。截至3月8日，据不完全统计，参加本次《公开信》联署行动的公民达182021人。同时，B市业申委还分几次在春节前、人大召开前和人大会议期间，将《公开信》及公民联署名册送至党和国家最高领导人以及全国人大常委会部分常委、出

席十届人大五次会议的各省市代表团团长，同时也送达全国人大常委会、全国政协、全国人大常委会法工委等机构。这次公民联署行动的目的，“首先在于要求修改和完善《物权法（草案）》第六章部分条款，以利于保护业主合法权益；其次在于普及《物权法》知识，提高业主的权利意识；同时，也是响应党和国家的号召，通过合理合法的方式表达人民群众的意见，为全国人大常委会提出的开门立法、民主立法、科学立法尽到我们作为公民的义务，为推进社会主义法制建设做出应有的贡献”¹。据B市业申委负责人之一CB先生介绍，“这次公民联署所提出的7条修改建议，正式颁布后的《物权法》部分吸收和采纳了其中的2条意见和建议，只不过在表述和行文方式上与原建议有所区别”。

（4）竞选人大代表。竞选人大代表是立法维权的一项结构性工程，业主以独立候选人身份自荐参加人大代表选举，通过直接进入体制内成为人大代表，以“提议案”和“参与立法和决策”形式来主张和维护业主群体的合法权益。按照我国现行选举体制，人大代表选举是建立在不鼓励竞争、强调协商和酝酿基础之上的，即所谓“确认型选举”或“安排型选举”。随着中国社会从“单位制”向“社区制”的转型，先前建立在“单位人”基础上的“单位选民”必将向“社区人”基础上的“社区选民”转化，进而催化和推动“竞争型选举”的逐步成形和发展。作为社区选民的代表，业主作为独立候选人参加人大代表选举不仅能够从社区获取和凝聚广泛而坚实的选民支持，并且当选后能够更有效地代表和反映业主群体的真实意见和要求。这期间涌现出一批较具代表性的案例，如B市CY业委会主任SKX、HLG小区的NHL、SZ市JZ大厦业委会主任ZJJ等，他们通过网站BBS发帖，在

1 详见 www.focus.cn/msgview/4451/78214201.html。

小区演讲，张贴竞选海报，成立助选团，扯横幅，身披绶带，出动宣传车沿街拜票等方式，积极竞选人大代表，而且 NHL 最终成功当选¹。经过在小区内外的这些竞选活动，他们实现了从草根基层到公共人物的转型，成为社区公民领袖，或曰平民政治家（陈幽泓，2007）。由此，这种通过竞选人大代表进行业主维权的方式不仅有别于传统的上访和诉讼，而且开创了一种新的维权模式即选举维权。一定程度上，这种新型模式代表了业主立法维权的成熟形态，并构成了业主作为普通公民自主参政的重要形式。

（五）归纳与比较：一个初步的类型学

根据以上对业主维权的基本形式和抗争方式、抗争身份、抗争目标的类型划分，我们在此提供一个初步的类型学（见表一）。一定意义上，这个类型学不仅可以分析某一个城市的业主维权状况，而且也为不同城市的业主维权比较研究提供了可能的分析平台。下面，根据我们的调查经验对此表作一具体分析，并给出一些初步的描述和判断。

首先，我们对不同类型城市的“维权形式”和“抗争类型”的出现情况作一简要描述。从业主维权的基本形式来看，个体维权和集体维权在一线、二线、三线城市都有不同程度的体现，而联合维权目前则主要集中在少数几个一线（如 B 市、SH 市、T 市、C 市）、二线（如 G 市、SZ 市、YN 市）城市，这些城市都成立了跨社区的业主联合组织。从业主的抗争方式来看，上访维权和诉讼维权在一线、二线、三线城市

1 不过，从目前来看，这种选举维权要想取得较大成效却甚为艰难。根据近期《南风窗》一篇题为《独立人大代表十年沉浮》的文章可以看出，这种体制内的选举维权常常很无力，也很无奈；而我们前文所提到的昔日成功当选人大代表的 NHL 业主很早就放弃退出了。看来这条路仍很漫长。

城市业主维权：一个初步的类型学

抗争类型 维权形式	抗争方式	抗争目标	抗争身份
个体维权	上访维权 ✓ 诉讼维权 立法维权	消费权益 ✓ 公共权益 社会利益	一般消费者 ✓ 物业产权人 普通公民
集体维权	上访维权 诉讼维权 ✓ 立法维权	消费权益 公共权益 ✓ 社会利益	一般消费者 物业产权人 ✓ 普通公民
联合维权	上访维权 诉讼维权 立法维权 ✓	消费权益 公共权益 社会利益 ✓	一般消费者 物业产权人 普通公民 ✓

(表一：带 ✓ 的类型表示是该种维权形式下的主导形式)

市也都有不同程度的体现，而立法维权这种抗争形式从目前我们的调查来看，主要出现在一线城市中的 B 市和 G 市；从业主的抗争目标来看，对消费权益的诉求在一线、二线、三线城市都有不同程度的体现，这从每年的房产、物业领域的消费投诉可以看出，而对公共权益和社会利益的诉求则主要集中在一线、二线城市；从业主的抗争身份来看，以消费者的身份来展开维权行动在一线、二线、三线城市都有不同程度的体现，而以物业产权人和普通公民的身份来展开维权行动则在一线和二线城市表现得比较明显。

现在，我们再重点介绍一下抗争类型（方式、目标和身份）在每种维权形式上的表现情况。对个体维权形式而言，上访维权、诉讼维权、立法维权都出现过，上访维权和诉讼维权的情况从每年业主个体的上访和诉讼案件可以明显看出，而作为立法维权基本形式之一的竞选人大代表则在 2003 年前后的 SZ 市和 B 市表现得比较突出（详见唐

娟、邹树彬, 2003; 邹树彬, 2004), 如前文所提到的SZ市Z先生、B市N先生等都以业主的身份成功竞选上区人大代表, 并以“提议案”的形式代表业主维权; 对集体维权形式而言, 上访维权和诉讼维权从每年的业主委员会上访和诉讼案件也可以明显看出, 不过, 目前在我们的调查中尚未发现立法维权的经验案例; 对于联合维权形式而言, 上访维权和立法维权表现得较为明显, 如B市业申委和G市业联委曾多次就成立正式的业主委员会协会向各自所属地区的业务主管部门进行信访和走访, 还多次组织和举办各种公民联署和民间立法活动。总体而言, 个体维权以“上访维权”为主, 集体维权早期以“上访维权”为主, 近年来则日渐以“诉讼维权”为主, 而联合维权则以“立法维权”为主。与之相应, 在个体维权中, 业主多会以一般消费者的名义出现, 并以私人消费权益诉求为主; 在集体维权中, 业主通常会以物业产权人作为主要的抗争身份, 并以小区的公共利益诉求为主; 在联合维权中, 业主则更多地会以普通公民的身份来展开行动, 并以社会利益诉求为主。

一定意义上, 业主群体所进行的上访维权、诉讼维权和立法维权实质上代表了中国社会体制下民众维权抗争的三种基本形态, 并构成了中国社会体制下三种制度化的维权渠道。这三种抗争方式和制度化渠道的背后都蕴含着深刻的政治文化逻辑。

上访维权主要针对房地产开发商, 这里利益之间的冲突实际上属于私权范畴, 本应该可以通过基于市场契约的协商和谈判来调解, 但现实中这些正常的市场手段却很难奏效。虽然业主与开发商之间是一种平等的市场契约关系, 但开发商的强势垄断地位常使单个业主几乎没有可能与其平等对话。于是, 业主转而诉诸政府主管部门进行上访, 试图通过政府力量来介入、干预、协调和纠正开发商的不正当市场行为,

甚至是违法行为。但在市场经济条件下，针对这种民事纠纷，政府所能扮演的也只能是仲裁者和协调者的角色；况且，由于地方政府主管部门大多与开发商之间存在广泛的利益连带关系，这就使政府本身不可能轻易破坏和减损彼此之间的利益链条。因此，尽管业主常常会满腹苦楚地自称“弱势群体”，并不断举报和揭露“开发商是多么的黑心和无法无天”，但他们所能赢得的政府理解和支持却常常是有限的，所能博取的社会道义同情也常常十分微弱——毕竟，业主作为购置了家业的有产者，其“作为武器的弱者身份”（详见董海军，2008）并不能发挥多大效用。凭借这种弱者身份所进行的“诉苦”式上访，实际上体现的仍是民众对政府所持有的一种“拟父母官”的国家观念。

诉讼维权主要针对的是物业公司，但通常也会牵涉与其存在利益连带的地方政府部门。这里面的利益冲突，既有业主与物业公司之间的私权冲突，也有业主与基层地方政府之间的私权和公权的冲突。由于主要维护的是小区的公共权益和公共事务问题，业主委员会就成为了一个重要的维权平台。业主经由业主大会授权业委会，一方面起诉物业公司，另一方面也经常同时起诉基层地方政府。这种双重起诉现象的出现也与住房私有化后物业管理领域的运作本质紧密相关。正如有论者精辟指出的，房改后的物业管理领域既不是一种行政运作，也不是单纯的市场/法律运作，而是一种复合式的“政治经济运作”（张磊，2005）。也就是说，物业管理不仅涉及市场/法律的问题，还涉及行政和利益集团的问题。也正因此，诉讼维权的实践和训练，不仅培养和加强了业主对法律的认同和信仰，而且也在逐渐影响和改变业主对国家的认知观念。国家不再是纯粹的“父母官”、“青天大老爷”，而是“人民的公仆”、“权力的代理人”。在这里，法律（诉讼）对抗争双方的约束和制约作用是等效的，任何一方都可以将法律作为为自己辩护并规

范对方行为的工具和手段。由此，通过诉讼进行的维权，不仅仅是要维护和保障业主的合法权益，而且也在于监督、敦促和促进市场法人要依法经营、政府部门要依法行政。这里所体现出的是现代法律意义上平等的权利主体关系。

立法维权主要针对的是法律制度本身的不完善和不健全，并致力于参与、影响、改变立法过程或内容，促使“好法”的产生。这种抗争形式的出现实质上意味着，伴随着我国法制化进程不断发展，法律制定过程本身日益成为一个可以讨价还价的“争议性领域”¹，成为各种利益群体角力其间的社会斗争场域。在我们归纳的立法维权的四种运作形式中，研修培训、民间立法、公民联署代表了一种体制外部的运作，而选举则代表了一种体制内部的运作。通过这些运作实践，业主不仅能够直面具有分利性质的整个“房地产商利益集团”，与其在合法影响法律法规的制定和修改上展开充分的竞争和较量，而且还能够与相关立法部门有效地进行常规性的对话和沟通。他们不再是完全被动地接受既定的法律规则，而是积极参与到对规则的制定和建构中。由此，作为一种规则的法律，就不是简单地被遵守，而是在抗争实践的过程中不断生成。在实际调查中，我们可以看到，法律几乎成为业主抗争实践中不可或缺的有机组成部分。业主不仅要经常学习和研究法律，而且常常还要承担起普法的重任。他们赋予自身的行动以崇高的历史使命，并以国家主人翁的姿态积极投入到日常化的抗争实践中；他们希望通过“好法”的产生，不仅能够切实维护业主群体的社会利益，而且能够有效地规范国家权力的运行。这里所体现出的，是具有政治

1 这种争议性空间能够产生，有两方面原因：一是与国家权力结构内部的分裂性特征紧密相连，二是与不同层级和类别的法律之间存在着较多抵触和矛盾紧密相关。权力者和抗争者共同建构了这样一个持续的场域。

权利意识的现代公民的制度实践。

由以上分析可见，业主在维权抗争过程中虽然表面上针对的是房地产开发商和物业公司，但都不可避免地会牵连与其存在着千丝万缕关系的基层国家权力机关。这就造成业主维权所要面对的不仅是市场权力，而且还有国家权力。在与开发商和物业公司的维权抗争中，业主群体逐渐形成和确立了自身作为“中产阶级”的身份定位，在利益受损害的过程中形成了强烈的“不公平感”和“不公正感”的共同集体体验，从而激发和催生了他们对于“人格”、“尊严”和“正义”的维护和捍卫，并进而型塑了他们作为一个群体的阶级意识和认同。而在与基层地方政府的维权抗争中，业主群体不仅通过法律（上访、诉讼）进一步界定和明确了政府的行为边界和权力范围，而且也借助法律（诉讼和立法）重建了业主作为公民与国家权力之间的法律契约关系。这标志着业主在行为方式和思想意识上从传统的臣民向现代意义上的公民的转化。就此而言，当代中国城市业主维权抗争在最根本的意义上可以认为是业主借助法律将自己变成公民并形成自己的阶级的过程。

二、业主自治：从“内部”到“外部”

如果说“维权”是一个斗争的阶段，那么“自治”则是一个建设的阶段。在维权抗争的过程中，业主虽然获得了重大的战果，但同时也遭受了不少的挫折和教训。他们逐渐意识到，业主组织力量要想变得更为牢固、强大，必须通过有效的制度建设来构筑制衡的治理结构，进而不断提高和完善自治的能力和水平。可以说，业主从“维权”向“自治”的转变，不仅是业主群体日渐成熟的一个重要表现，而且是新

建商品房小区实现可持续发展的客观要求和必然选择。根据笔者的调查研究，业主自治可以分为两个基本维度：一个是内部维度，即业主组织进行共同决定的民主架构；一个是外部维度，即业主基于小区物业管理模式的选择和设置。前者之所以称之为“内部维度”，是因为业主组织的民主决策活动本身是社区自治的一个内生性的基本组成部分。只要有商品房社区存在，就必然会涉及业主的民主决策问题，因为这是一个物权的领地；后者之所以称之为“外部维度”，是因为物业管理模式的选择是业主共同决定的结果。物业公司只是根据业主的委托和授权进入小区进行服务，所以当业主自行进行管理的时候，这种外部引入的物业公司就可以不复存在了。虽然后者由前者派生而来，但是两者还是能够进行相对独立的运行，因而也就各自具有了进行制度创设的空间。

（一）基于业主决策架构的分析

商品房小区是以专有产权为核心，以共有产权为纽带的利益共同体。专有产权与共有产权之间又具有紧密不可分割的纽带关系，这就决定了小区的公共事务的决策和管理，需要具有一种民主的体制。按照相关法律法规以及业主的自治实践可以发现，有两种基本的业主决策架构模式：

1. 直接民主：业主大会—业委会模式

按照《物业管理条例》和《物权法》规定，新建商品房住宅小区“设立业主大会，选举业主委员会”是实现基层社区治理的基本模式。在这种模式中，业主大会由全体业主构成，属于小区最高权力机构，并

对小区重大事项的处理和解决具有最终决策权¹；业主委员会则是业主大会的执行机构，严格按照业主大会决议和决定行事²；业主委员会则经业主大会的授权与物业公司建立委托服务关系。由此，形成了“业主大会+业主委员会+选聘物业公司”的基本政体模式。下面以B市朝阳区XT小区为例来进行具体探讨和分析。

XT小区位于B市朝阳区柳芳北街，属中高档楼盘，2002年开始正式入住，小区共有两栋楼，商住两用，商户将近一半，共398户。该小区是B市第一个成功划转并成功使用大修专项资金的小区，也是第一个提出“一元方案”成功解决商住矛盾的小区。小区连续三年被评为“B市优秀管理居住小区”。在成立业主委员会之前，小区物业费收缴率很低，不到44%，小区里矛盾丛生，问题不断，业主和物业公司关系紧张。2004年4月，XT小区成立了第一届业主委员会；同年5月，业主委员会通过招投标方式成功选聘了新的物业公司。业委会成立以后，在建设和谐小区方面做了大量工作，发挥了重要作用。通过开展“四个共建”，小区生活秩序和谐，物业服务秩序和谐，业委会与居委会相互支持、配合，小区治理秩序和谐。其中，“社区共建”是指充分发挥业委会的核心作用，并与小区物业公司、开发商以及相关单位紧密合作，积极与政府部门沟通，争取街道办事处支持，共同推进社区建设。“警民共建”是指针对小区内经常发生业主财产被盗或被损坏的情况，业委会与所在街道派出所签订《警民共建协议书》，利用小区专属网站，

1 值得注意的是，业主大会不是天然存在的，并不是说小区一入住，业主大会就成立了，业主大会需要一个设立过程，需要经过业主召开首次业主大会会议并表决通过《管理规约》和《小区议事规则》且选举产生业主委员会之后才成立。

2 对小区重大公共权益和公共事务问题的处理和决定一般须达到“双过半”甚至过“双2/3”的条件。

把警民共建内容开辟为一个专题，将业主日常生活中需要了解与注意的安全防范问题在治安播报、温馨提示等专栏中公示；此外，还对保安的整体素质、防范责任进行了严格培训和规范，使园区发案率大幅下降。“医疗共建”是指针对目前社区中求医难的问题及亚健康人群不断扩大的状况，小区业委会把医疗服务引入社区，为广大业主提供上门医疗服务；业委会主任 ZDX 奔走京城几家医疗机构联系商谈，最后确定与 B 市医疗护理服务中心合作，定期为园区业主进行免费体检。“金融共建”是指小区业委会收回住房公共维修基金管理权，并将之委托给民生银行进行理财，成功实现了专项维修资金的自管和增值，在五年的时间里，通过民生银行的高效理财方案，使小区 700 万维修资金增值近 100 万元；同时，通过与民生银行展开长期合作，为 XT 小区门外安装一套自动银行设备，为 XT 小区及周边社区群众提供诸如存款、取款以及缴纳水、电、燃气费和电话、手机费等多方面服务，并将为园区内业主提供家庭理财上门服务。由此可见，XT 小区业委会在物业管理和服务活动中充分展现了其“架起沟通桥梁，共建和谐社区”的重要作用 and 角色。¹

通过以上对 XT 小区治理模式的介绍和分析，我们认为直接民主模式的有效运行和实现，至少需要具备如下四个基本条件：

(1) 业委会的有效运作。业委会是实现基层社区治理的基本平台。这种模式的基本前提是，要有业委会，且能有效运作，并能给业主带来切实的实惠和福利。XT 小区成立业委会前后几年的发展形成了鲜明对比，仅从物业费收缴率来看就从先前的 44% 很快上升到 90%，变化

¹ 本案例根据课题组调查及相关新闻报道编写而成。

十分显著，并给小区各项工作的开展打开了新局面。业委会之所以能够发挥出如此高效作用，是与业委会的高素质成员，尤其是业委会主任的丰富经验密不可分。一个合格的业委会主任是业委会良好运行的重要基础。目前，该小区已经是第三届业委会，ZDX连续三届被小区业主民主选举为业委会主任。作为业委会主任，他不仅在社区工作中积累了丰富的经验，具有较高的政策法规知识和理念，带领本小区大步走和谐发展之路，而且经常为其他小区提供专业性的义务咨询服务和指导，为其他小区排解纠纷和困难提供力所能及的帮助。由此，业委会逐渐赢得和确立了其在小区的极高威信。

(2) 业委会和物业公司和谐共赢。业委会和物业公司（尤其是前期物业）处于敌对紧张状态成为当前商品房小区的普通问题。而事实上，一个小区如果要真正实现和谐发展，两者之间必然需要形成一种良好的关系状态。业委会作为小区全体业主利益的监护代表，负有维护和捍卫业主权益的当然责任和义务，物业公司作为企业，固然要以营利作为其基本目标，两者之间应当达至一个合理的利益平衡点。就此而言，XT小区有了较为成功的实践。可以认为，解聘前期物业、通过招投标成功选聘新物业是该小区管理的一个重要分水岭，也是实现业委会和物业公司和谐共赢的重要基点。譬如，在物业费问题上，业委会不但从思想和理念上宣传和教育小区业主“物业费，不仅仅是一种消费，更是一种使房产保值增值的投资行为”，而且还主动帮助物业公司催缴少数个别不交物业费的“顽固”业主；与此同时，物业公司针对业委会开展的诸如“夏至关灯”、“小布袋、大环保”、“门禁系统改换”、“水泵改造”等活动和工作给予积极的支持和配合。

(3) 业委会和居委会和谐互助。业委会和居委会作为城市基层社区的两个群众性自治组织本应和谐相处，然而却常常处于矛盾冲突之

中。其中，最为常见和普遍的问题就集中在业委会的成立和备案上。按照现行法律法规，业委会的成立需要得到居委会的监督和指导，而且在备案单上需要居委会的盖章确认方可完成备案程序。原本只是一种程序上的备案，在实际运作中却变成了获取居委会和建委审批的过程，由此，造成了双方之间激烈、尖锐的对立和冲突，从而也使得两个原本可以为小区建设相得益彰的组织失去了和谐互助的基础。就XT小区而言，应当说它在处理两者关系上有了较为成功的探索和实践。这一方面得益于业委会对自身及其与居委会关系的准确定位，另一方面也得益于两者对各自权限职责的清晰认知和履行。如业委会主任ZDX经常说：“业委会、居委会和物业公司三方出于一个提高理念、改变观念、搭建平台、共创和谐、共同提高的阶段。”居委会主任则常说：“有老Z在，周边一圈小区都被带动起来，办活动、成立业委会，老Z总能出谋划策。”

(4) 社区规模较小。XT小区只有两栋楼，398户，属于一个小型社区，这就使得召开业主大会会议、进行业主大会表决变得相对容易多了，从而也就为“业主大会—业委会”模式的运行提供了较为有利的现实基础。譬如，XT小区曾就“换置铝制供水池”、“安装封闭门禁”、“商住一元方案”、“修建喷泉广场”等重要公共事项进行表决，都很快就获得了全体业主的表决通过。此外，XT小区业委会强势有为，业委会主任拥有较高威信和声望，他们在每次提出“表决议案”时都十分注意尊重业主的知情权、听取业主的意见和建议，再加上物业公司的积极配合和支持，从而使得每次业主大会会议的召开和表决变得较为顺畅。值得注意的是，在这种小型社区中，业委会的强势作为虽然能够使业主大会高效、快捷运转起来，但是其潜在的危险则在于业委会也比较容易操纵业主大会，进而会导致业委会甚至其主任的变相专制

和独裁。因此，对于“业主大会—业委会”模式而言，当业主大会没有实体、业委会又过于强势的时候，针对业委会的监督将会是一个十分棘手的问题。

2. 间接民主：业主大会—业主代表大会—业委会模式

作为一种直接民主模式，“业主大会—业委会”是《物权法》和《物业管理条例》设定的基本框架，也是目前商品房小区主流的治理构架。经过近八年来的社区实践，业主日益觉得这种模式过于“笨拙”和“沉重”。大致而言，有三大基本问题和缺陷：其一，业主大会如同一个“休克的巨人”，在千户以上社区很难启动和召开，成本高，可操作性差；其二，业主大会如同“皇帝的新衣”，没有实体组织机构，很难实施其对业委会的监督 and 罢免；其三，业主大会会议虽然具有“书面征求意见”和“集体讨论”这两种形式，但现实中无论是从时间还是空间上都不可能将成千上万的业主同时聚集在某一个地方进行开会，所以只能以书面征求意见形式召开，而这种形式只是一个“被动书面表决”的过程，根本没有“充分讨论”的环节。针对这些缺陷和问题，小区业主在实践过程中进行了探索和创新，设计出业主代表大会模式。这种模式的基本特征是：小区业主自治机构由业主大会、业主代表大会、业委会、业主监事会四个基本部分组成，其中业主代表大会作为业主大会的常设机构，在业主大会闭会期间对社区议事规则中规定的重大事务和日常事务具有决策权，业委会负责执行业主大会和业主代表大会的决议和决定，业主监事会对业委会和业主代表大会的执行和决策情况进行监督，从而形成了决策权、执行权和监督权相互制约、相互制衡的社区代议制模式。下面以B市海淀区SD小区为例加以具体说明。

SD小区位于B市海淀区上地信息开发区，1999年开始入住，共

有 972 户业主。2000 年，海淀区 SDXL 街道办事处组建了第一届社区居委会，居委会主任和委员皆由街道指派和推荐，大多非本社区居民。2002 年 1 月起，小区业主开始组织和筹备“物业管理委员会”，并在 2003 年 3 月由 81 名产权人代表选举产生。2003 年 7 月，SD 小区居民代表（其中大部分也是产权人代表）选举出第二届居委会，9 名委员全部为本社区居民，且其中有 6 名是管委会委员，居委会和管委会实现交叉任职。2004 年 11 月，根据新颁布的《物业管理条例》，SD 小区第一届业主委员会选举成立，并建立了业主代表大会和业主监事会，其中业委会委员 9 名，业主代表 27 名（含主召集人 1 名，协助召集人 2 名），监事 3 人（含召集人 1 名），且在此次选举中仍有 2 名业委会委员同时兼任居委会委员，居委会和业委会继续保持交叉任职。同时，表决通过了《SD 小区业主公约》、《SD 小区业主大会议事规则》、《SD 小区业主大会投票和机构选举办法》、《SD 小区业主监事会工作规则》、《SD 小区业主委员会工作规则》等一系列制度文件，由此初步确立了 SD 小区业主自治机构框架。2006 年，SD 小区居民代表（其中部分也是业主代表）选举出第三届居委会，居委会委员与业委会委员没有再交叉任职，但大部分第一届业主代表也是居民代表，且有 1 名业委会委员当选为社区党支部委员。2007 年 8 月，SD 小区第二届业主自治机构换届成立，且相关制度文件与《物权法》实现了对接，其基本构成为：39 名业主代表组成的业主代表大会、5 名委员组成的业委会、3 名监事组成的监事会。2009 年，SD 小区居民代表（其中部分也是业主代表）选举出第四届居委会，共 7 名委员，居委会和业委会仍不再交叉任职，继续坚持居民代表和业主代表的交叉。2010 年 SD 小区第三届业主自治机构换届成立，基本构成为：44 名业主代表组成的业主代表大会、5 名委员组成的业委会、3 名监事组成的监事会。SD 小区从 2003 年到

2010年近八年的时间中，业委会与物业公司每年进行一次物业服务合同谈判和签约，从而使得物业费长期保持在一个较为合理的价格水平上，小区业主对物业服务也比较满意。

基于以上介绍和分析，笔者认为这种间接民主的业主决策模式的有效实施和运行大致需具备以下四个基本条件：

(1) 业主核心团队的构建和坚持。SD小区业主整体素质比较好，且在业主自治方面从一开始就逐渐形成了一支坚强有力的核心团队。譬如，CRY、WXG、ZH、GWJ等，其中有个别业主开始参与进来之后就一直坚持到今天，至今已有近十年之久。正是这样一批精英业主组成的核心团队，带领小区业主在自治进程中勇往直前，克服和战胜一个又一个困难。而且，最为关键的是，他们凭借对法律法规、政策文件的精准理解，秉持“程序正义”、“分权制衡”的基本原则和精神，对小区的业主自治制度进行了前瞻性、创造性的设计和规划，从而为社区的可持续运转奠定了坚实的基础。而且，相对于其他一些小区的精英业主而言，他们能够既相互争辩，又相互妥协，且始终坚持依照小区规则来论事、做事，从而保持了小区精英业主的团结而非分裂。此外，业主对制度、规则的坚守，也使得小区业主在维权问题上比较理性、克制和保守，从而避免了激化业主与相关方的矛盾和冲突。

(2) 业委会和居委会的有机融合。SD小区从管委会时代起，业委会和居委会之间就形成了较为密切的关系。这种密切的互动关系，从起先的居委会帮助推荐产权人代表、管委会成员和居委会成员交叉任职，再到业委会成员和居委会成员交叉任职、业委会成员和社区党支部委员交叉任职，最后再到业主代表与居民代表交叉任职、居委会成员成为业主代表，从而使得业主自治机构与居民自治机构之间形成了

水乳交融、互相渗透、互相影响的关系格局。这就使得两者之间能够对社区公共事务长期保持顺畅的沟通和交流，从而在具体工作上就能够相互协调和配合。相对于绝大多数小区业委会和居委会严重对立冲突而言，SD小区业委会和居委会不仅能和谐相处，而且能够有机融合，是该小区业主自治能够长期保持可持续发展十分关键的一点。当然，如果业委会自身不够强大的话，两者的融合很有可能会导致居委会支配业委会的局面，而SD小区正是因为业委会自身足够强大，才使得其与居委会之间能够形成有效制衡。

(3) 业委会和物业公司的和平共处。业委会和物业公司之间的关系能否保持和谐，也是小区业主内部决策机制能否成长和完善起来很为关键的一点。对于SD小区而言，十年的自治历程，业委会与物业公司之间进行了相当多的交涉、沟通、谈判、协商和博弈，且始终坚持按照小区议事规则理性面对和解决彼此之间出现的问题。相较于那些业委会与物业公司一上来就发生激烈冲突和对抗的小区，譬如解聘前期物业，SD小区业委会与物业公司的长期和平共处则为加强自身建设、壮大自身力量赢得了难得的外在环境和空间。同时，SD小区开发商和物业公司属于“父子关系”，并且属于那种在早期带有明显官方背景的国企，这就使得物业公司的行为会坚守一定的社会底线，也会使得它能够与业委会就相关问题通过沟通和协商来解决。

(4) 基层政府的积极支持和帮助。在SD小区近十年的业主自治历程中，也经历了数次难关，或者说危机，且都是与物业服务合同谈判签约直接相关。譬如，在2010年，小区物业服务合同要到期，物业公司提出涨价要求，此时恰逢业委会换届，无法组织业主就是否同意物业费涨价进行表决，物业公司因此要求撤离。这时，在业委会的要求下，街道办出面干预协调，迫使原物业公司在无服务合同的情况下

按原价继续提供基本服务；同时，业主内部通过召开“业主联席会议”¹共同表决，决定接受物业测算的价格，与原物业公司签订了半年的临时合同，最终将困难暂时解决。由此，业主内部决策机制的有效运转，为基层政府适度合法干预小区物业管理事务提供了有力支点，从而避免了业主、物业公司和政府都陷入困境。此外，SD小区一直以来作为基层政府的一个重要政绩宣传点在抓，因此给予其支持和帮助也较多，这对于SD小区业主自治的稳定维系也十分关键。

（二）基于物业管理模式的分析

物业管理是商品房住宅小区治理的一项基本内容。按照《物业管理条例》规定，所谓物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。根据相关法律法规和业主的自治实践，在主流的委托物业服务模式之外，业主自行创设了两种新的物业管理模式。

1. 业主自管模式

按照《物权法》第八十一条规定：“业主可以自行管理建筑物及其附属设施”，也即业主自治管理模式。该种模式的基本形式主要表现为经业主大会授权由业主委员会向社会招聘保安人员、保洁人员、维修人员、绿化专业人员等进行物业服务（属雇佣关系），对于一些技术含量比较高的工作（如电梯维护保养、水泵、锅炉维护等）则聘请一些

1 该会议一般在小区遭遇重大危机事件时才启动，主要由业主代表大会、业委会、业主监事会和居委会共同参加。

专业公司来进行管理（属委托合同关系）。该种模式的一种比较成熟的形式表现为，小区自己成立物业服务公司，实行业主委员会和物业服务公司“两块牌子，一套人马”的运作机制，由此形成了“业主大会+业主委员会+自建物业公司”的基本管理模式。具体而言，全体业主既是业主大会的成员，同时也是物业公司的股东，业主委员会成员则是股东代表，于此业主大会就相当于股东大会，业主委员会则相当于董事会，整个社区治理以一种公司制模式进行。下面以B市HD区PG小区为例加以具体说明。

PG小区位于B市海淀区，属独栋小区，148户，小区楼体地下一层及底商一至三层为开发商立业公司自留，面积6090.02平方米。2005年9月，由于前期物业和业主的矛盾长期无法调和，PG小区的物业公司突然撤走，小区一度陷入混乱，但是业主稳住了阵脚，在12月成立业委会，开始实行业主自治管理。业委会聘请了保洁、门卫、修理工，对于房屋管理、工程管理、电梯管理，则分别承包给了专业的维修公司。经业主大会决议，PG小区从2006年1月起，由业主向业委会交纳物业费，由业委会自聘物业人员进行管理。同时，小区为实现业主自治专门注册成立了“B市SZPG社区服务中心”的新公司，小区全体业主都是这个公司的股东。据中心主任S先生介绍，“三自”就是指自愿、自律、自管，通过实施业主自主管理，小区物业服务工作取得了显著成效¹：物业费连续三年下降，从2.74元/m²·月、2.00元/m²·月、1.80元/m²·月到1.60/

1 参见邵里庭：《品阁小区自主管理简况》，载《建设和谐社区，构筑宜居北京》会议文集，2009。

元 $m^2 \cdot$ 月；物业交费率由41%、84%、94%到91%；业主满意度由38%、90%、92%到94%；小区建设由开发商交房时的九棵树一片草，绿化率16.4%到目前的38.2%，基本实现了一个亭、二个池（养鱼）、三季花（春、夏、秋）、四周绿（围墙）、五种果（草莓、柿子、葡萄、枣、桃）、六样菜（茄子、辣椒、黄瓜、豆角、西红柿）、七百条金鱼、八十棵盆栽、九十三个品种（鲜花、树种），基本建成庭院式绿化、美化、景化的三化小区；房屋维修资金除利息增值外，又从物业费节余中提出10万元进行补充增值；公共设施综合完好率98%，综合维修率94%，运行率8%，创建实施了小区公共设施社区服务标准化和标准负荷弹性工作制；实现了进户修理不收费和上门预防检修制度化工作；实现节电（6.5万度/年）、节水（450T/年）的环保目标；6.5个人完成原来需要21个人的服务管理工作，人均服务劳动生产力为3700 m^2 /人；依靠业主，仅花2万元建成了由41个摄像头组成的安全监控报警图。

通过以上对PG小区物业管理模式的介绍和分析，我们认为业主自管模式的有效运行和实现，至少需要具备如下四个基本条件：

（1）业委会的强势作为。业委会的强势作为，对于业主自管而言十分重要。没有强有力的业委会领导，小区事务就很难真正统筹起来。对于PG小区而言，业委会是作为小区全体业主的“大救星”而成立的，是在前期物业突然撤离的混乱局面下“临危受命”承担起小区物业服务重任。当业委会工作产生明显成效之后，其在小区全体业主心中的威信和形象也得到了较大的提升和强化，从而进一步巩固了业委会在小区服务中的中坚地位。

（2）业委会和物业公司合为一体。由于业委会本身并不具有法人

地位，直接经营小区物业则面临法律瓶颈，而注册成立物业公司则能够有效化解这一难题。通过业委会和物业公司，两块牌子，一套人马，使得工作机制更为灵活和通畅。更为关键的是，实行公司制管理，全体业主都是股东，能够有效地把大家的积极性调动起来，集中更多力量和资源来更好地服务于小区。如PG小区的业主中有工程方面的专家，小区改建金鱼池工程时在选材、设计和施工方面就可以充分发挥本小区业主的优质力量。

(3)业委会和居委会的和谐互助。业委会和居委会要达到和谐互助，必须要寻求到良好的利益契合点。对于PG小区而言，三自公司不仅能够有效地为小区业主服务，而且还起到了增加就业岗位、解决再就业的功效。公司聘用的保洁、门卫等人员多为本社区的下岗失业工人，或赋闲在家、生活困难的中老年人。这样一方面有效地解决了公司的人力资源成本问题，同时也为本社区的下岗再就业工作做出了有益贡献。而这对于居委会工作的开展来说无疑是一项好事，自然会得到居委会和街道的支持和认可。

(4)适合微型社区。小区规模是决定是否适合采用业主自管的最为关键的要素。一般而言，只有微型社区比较适合采用业主自管的方式，而中型和大型社区则基本无法采用。PG小区只有一个独栋楼，户数十分有限，公建配套场地也不大，因而能够运用较少的人力资源高度集约地高效服务于小区。

2. 信托制物业管理模式

信托制物业管理模式依据《物权法》和《信托法》设计而成，并在B市XW区LQ小区首次付诸实践。在这种模式中，通过物业管理权的信托，重新界定了业主、业主团体（业主大会、业委会）和物业

公司之间的法律权利关系，从而形成了“业主大会 + 业主委员会 + 信托制物业管理”的基本管理模式。其中，业主大会（业主委员会）是财产（物业管理费）的信托委托人，物业公司是信托的受托人，小区业主则是信托的受益人。也就是说，在信托关系中，除了委托关系中的委托人、受托人之外，还增加了“受益人”这个信托关系的第三方。而受益人在一定条件下可以享有委托人的权利，这就使得信托关系中的受益人既是相关费用的归集义务人，又能行使委托人的权利，使得每个受益人的权利义务安排得更加合理。因此，信托制物业管理模式最突出的优势就是，每一个业主都可以行使委托人（业主大会 / 业主委员会）的权利，如果单个业主觉得物业公司服务不好，就可以对之提出诉讼。在这个意义上，信托关系的建立实质上赋予了单个业主主张和维护小区共有权益的资格和权利。下面以B市XW区LQ小区为例，予以具体说明。

LQ小区位于B市XW区，有12栋高楼，2400户业主，26万平方米。前期物业公司（恒通物业）为房地产开发商的子公司。LQ小区业主与JH物业管理公司的信托关系是在经历风雨和困难中建立起来的。2007年10月份，LQ小区业主大会通过决议与JH物业签订了“信托契约”，委托JH物业承担小区的物业管理。后因前期物业拒不撤出小区，LQ小区业主在同年11月18日用民事自助方式，即采用由业主要面向前期物业接收了物业管理权后将前期物业请出小区，再由业主迎进JH物业，将管理权托付给JH物业的方式。采用这一种更换物业的方式取得了成功（其间历尽磨难，用小区业主的话说“这是一个无奈的创举”），正当业主为此感到高兴准备进入正常生活之际，未料磨难和挫折却一个一个接踵而至：

先是发生了业委会主任因涉嫌经济犯罪被拘留的事；接着是业委会有些成员对 JH 物业提出很多指责和不满，导致双方关系的不融洽；而且，区政府主管部门因对 JH 物业的合法身份不予承认和对 JH 物业与业委会签订的“信托契约”持有异议而拒不给 JH 物业备案；更严重的是，在 2008 年 2 月 28 日因发生了区政府召集近百名警力和城管人员、领着开发商的施工人员闯入小区院内强行挖井、并在现场打伤拘捕小区业主之事，导致业主处于惊恐不安之中……其造成的后果是：LQ 小区已取得的大好形势遭到破坏；物业费收缴情况不佳，因入不敷出负债累累而使小区处在随时面临停水、停电、停运垃圾的状态，JH 物业在 LQ 小区的处境岌岌可危。在此情况下，有些业主使用“信托契约”赋予单个业主作为受益人的身份和具有知情权、建议权、监督权的权利去帮助 JH 物业，使 JH 物业在得到了业主的支持和帮助后坚定了搞好服务的信心，努力改进服务质量，从而使局面转危为安。根据 2009 年年初满意度调查反馈，业主满意率为 97%（发出调查表 1987 份，回收 1978 份）。随着满意率的上升，带动了物业费收缴率的上升，物业费的收缴率由 2008 年 5 月的 37% 上升至 90%，LQ 小区物业服务工作逐步步入良性循环。¹

通过以上对 LQ 小区管理模式的介绍和分析，我们认为信托制物业管理模式与其他管理模式相比，至少具有三个方面的优势：

（1）《信托法》规定如果业主大会没有选聘新的受托人，物业公司不可以离任，因此用信托法签署物业管理权信托契约，建立一种信托

1 详见潘之华：《携手并进，共建和谐》，《建设和谐社区，构筑宜居北京》会议文集，2009。

契约关系，有利于城市稳定、社会和谐。LQ小区实行信托制物业管理模式，相应地，业主签署的是《信托式物业服务合同》。通过两年的运行和实践可以看出，这种信托关系较好地增进了业主、业委会、物业公司等权利主体之间的信任关系，并为园区公共权益的维护和保障提供了较为有益的基础条件。如在LQ小区的“信托契约”中作了如下条款规定：业主可以以受益人的身份对物业公司实施知情权、监督权、建议权；物业公司必须公开账目、接受监督等。

(2) 在传统的委托模式中，只有业主大会决议才可以跟物业公司抗争，而根据信托关系，业主作为受益人，可以享有委托人的权利，单个业主就可以向物业公司主张公共权益，更利于业主与物业公司建立和谐关系。从LQ小区案例可以看到，新的物业JH进入小区的初期工作十分被动和艰难，面对小区局面日益恶化的情形，小区业主通过信托关系赋予业主的权利积极支持、帮助JH物业建立信心、渡过难关，不断提高服务水平和质量，从而使得业主的房产权益能够获得保值增值。

(3) 在传统合同法框架下，业主告物业公司需要业主自己举证，这既浪费时间又花费金钱，但在信托法框架下，要由物业公司来举证。LQ小区业委会在咨询了相关主管部门后确定，前期物业公司的解聘可以采用“招标”和“选聘”两种方式，而LQ小区选择了后者，这样就避免了招标时所需的“政府审批”和“法律备案”，从而省去了司法诉讼程序，以较快的速度确保了小区物业的交接。当然，在新旧物业交接过程中，双方也历经波折。

总的来说，信托法从根本上增大了业主的权利，同时限定了物业的义务，并把物业关系中所有的民事参与主体（委托人、受托人和受益人）都链接起来了。同时，从LQ小区案例也可以看到，作为一种

新型物业管理模式，信托制物业管理模式的实施和运行也有待进一步的实践和探索。从目前有限的个案来看，我们认为，采用信托制物业管理模式至少需要具备如下条件：

(1) 业委会的有效工作。作为一种崭新的物业管理模式，信托制物业管理的实施很重要的一点是，首先须通过业主大会决议将全体业主共有的“物业管理权”信托给选聘的物业公司。一旦双方建立了有效的“信托契约”，业主大会的权限就相对弱化，而单个业主的权利有了较大的提升。显然，这里涉及的关键问题是，如何让物业管理权的信托议案获得表决通过。LQ 小区在试行该种模式之初，也遭到了小区部分业主的质疑和反对，但在律师专家的专业指导和业委会的多方宣传下，最后还是顺利通过了业主大会的表决。

(2) 业主与物业公司的信任关系。信托制物业管理模式有赖于业主与物业公司之间建立良好的信任关系。一般而言，前期物业公司很难与业主形成良好的互动。这与前期物业的性质（多为开发建设单位的子公司或关系户）以及唯利是图的“贪婪”取向（盘剥和侵占业主共有财产和权益）密切相关。因此，通常而言，信托制物业管理模式下受托的物业公司最好为业主自主选聘的物业公司，这样更利于信任合作关系的建立和继续。

(3) 完善的监督机制。这里的监督机制不仅涉及业主对业委会的监督，而且也涉及业主对物业公司的监督，两套监督机制需要形成良好的互动。也就是说，在信托制下，在强化单个业主对业委会的监督的同时，需要进一步明确和细化单个业主（不单是业委会）对物业公司的监督，以控制受托人（物业公司）违约和道德风险。如 LQ 小区就在“信托契约”中加入了对物业管理人建立监督机制的内容。

(4) 健全的财务制度。公开、透明、健全的财务制度对于任何一

种物业管理模式都十分重要，对信托制物业管理尤其关键。利用信托制度管理公共财产和公共事业在国外有非常普遍的运用。在信托契约关系下，基于业主的信任，物业公司成为了小区物业财产管理的实施者，而不再是财产的“所有者”。这就明确了物业公司的责任范围，即在小区业主的监督和管理下，为小区的长期维护、保养提供服务，通过保障小区的公共财产安全、保值、增值，而获取服务报酬。如LQ小区在财务制度上建立了业主监督组与物业共同编制“以收定支”的预算制度，以及物业定期向业委会报送报表和报告制度，并取得了较好的成效。

三、业主运动：从“产权”走向“公民权”¹

“维权”和“自治”构成了业主运动的两个基本面相。实际上，不论是维权，还是自治，都始终与小区的私有产权紧密联系在一起。当小区成为了一种私人财产，就使得业主有权可维，并有权可治。换句话说，私有产权的确立，为业主的维权和自治运动提供了一个坚实的“物”的基础。虽然业主的购房行为只是一种经济消费行为，但正是在日常居住生活中长期的维权和自治的培养和锻炼，业主最终得以实现了从“经济的消费者”向“政治的行动者”的转变。我们将这一转变过程概括为业主从“产权”走向“公民权”的实践过程。那么，这样一种实践过程是如何进行和展开的呢？笔者以为，有三个基本层次：

1 本节部分内容曾发表于《开放时代》2009年第4期，特此说明。

（一）建筑物区分所有权（“物”权）

所谓建筑物区分所有权是指多个区分所有权人共同拥有一栋区分所有建筑物时，各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有所有权，与对建筑物共用部分所享有的共有部分持分权，以及因区分所有权人之间的共同关系所生成的成员权之总称（陈华彬，1995：1）。简言之，也就是作为物业产权所有人的业主拥有专有部分的专有所有权、共有部分的持分权以及成员权。从根本上说，这种权利是一种具体的物质性权益，并体现为对“物”（主要是不动产，也包括专项维修资金等动产）的占有、使用、收益和处分的权利，也即人与物之间的权利关系。这种权利关系来源于作为消费者的业主与作为商业机构的房地产商和物业公司之间的市场交换，并经由国家颁布的法律予以界定和确认，从而使得“物”本身成为一种独立、合法的财产形式，而人与国家之间则形成了一种所谓的财产权关系。在这个意义上，所谓的建筑物区分所有权实质上反映的是居民与国家之间的法律契约关系，而所谓的业主维权，正是要维护和捍卫被开发商和物业公司侵犯和损害的这种财产权关系。由于这种被侵犯的财产权，不仅仅只是个人的私有财产，而且还连带着与每个人切实相关的共有财产，这就使得每个单个的业主几乎是没法进行维权的，而必须通过业委会来进行维权。因此，成立业委会通常成为业主维护自己权益十分关键的一步。

（二）社区自治权（“治”权）

这里所谓的社区自治权主要是指“业主自治”即业主的自我管理权，并且是由业主的建筑物区分所有权衍生而来并以之为基础（陈鑫，2007：1—3）。如果用业主自己的话来说，所谓社区自治权也就是指小区的“主权”或“主导权”问题，即究竟谁是小区的真正主人？对于

这一问题的回答，实际上涉及两个基本方面。一是，业主共同决定公共事项的基本机制如何，也即业主的决策架构问题。具体包括三个基本事项：a. 自治组织的建立，主要是设立业主大会，选举业主委员会，部分小区创设了业主代表大会和业主监事会，由此形成了直接民主和间接民主两种组织形式。b. 自治规则的设计，主要是业主自己制订的《管理规约》和《业主大会议事规则》，这两项准法规被誉为“小区的宪法”，成为业主一切行为的根本原则和依据。c. 自治目标的达成，主要是通过自治实现自主，进而确立业主的主体地位。二是，小区的物业管理权的实现形式，也即物业管理模式的问题。除主流的委托模式外，业主在实践中又创造出了自管模式和信托模式。不论哪种模式，关键在于选择适合自己小区的物管模式，从而有利于提供优良的居住品质、实现本小区物业的保值增值。这两个基本方面的实现都要依托于小区的物权，也就是说，社区自治权实质上是基于物权的治理权，是对物权的一种自然延伸，它将“人与物”之间的权利关系拓展到“人与人”之间的权利关系。如果说维权所针对的主要是被开发商和物业公司侵蚀和毁坏掉的业主与国家之间的法律契约关系，那么自治所面对的则是有可能更为棘手的业主与业主之间的法律契约关系。这种横向的人与人之间的行为边界在中国这样一个以“差序格局”为特征的关系社会中，第一次因为私有财产的获得而真正成长和生发出来。

（三）公民权（“人”权）

公民权（citizenship）的社会学发现要归功于英国社会学家 T. H. 马歇尔。对他而言，公民权是一种社会成员身份（social membership），并在本质上体现为一种社会平等制度（Marshall, 1992: 18）。从具体构成来看，公民权包括三个基本要素，即民事权

(civil rights)、政治权 (political rights) 和社会权 (social rights)。其中, 民事权主要包括人身自由、言论、信仰自由、占有财产和缔结契约的权利以及诉诸司法审判的权利等; 政治权主要包括选举权和被选举权; 社会权主要包括福利权和受教育权等; 从发展时序来看, 公民权的发展经历了一个从“民事权”(18世纪)到“政治权”(19世纪)再到“社会权”(20世纪)的“浪潮式”的发展模式。从当前业主运动中可以看出, 业主群体正从三个维度同时走向公民权制度的建构: 其一, 业主对建筑物区分所有权这种特殊物权的获得和维护, 实际上也就是在实践作为民事权核心的财产权, 因为对马歇尔而言, 所谓“财产权”并不是一种占有财产的权利, 而是一种获得财产进而保护财产的权利 (Marshall, 1992: 21); 而且, 在业主维权抗争中进行了大量的司法诉讼, 并在部分案例中取得了具有标杆意义的成果, 这也是业主行使民事权的重要表现形式。其二, 2003年, 北京、深圳涌现出一批业主作为独立候选人竞选地方人大代表的现象, 以寻求制度化参与立法决策的过程, 从更大程度上来维护作为社会成员的业主群体的利益; 2009年, 为更好地推进社区自治, B市三十多个小区的业主积极参与到居委会的竞选中, 并有部分小区的业主成功当选为居委会委员, 而且在竞选过程中通过严格依照法律程序使得非本社区的居民不再具有候选人资格, 从而使得居委会选举真正名至实归。这些都体现出业主参与履行国家政治权力的实践, 也即对政治权的实践。其三, 社区是公民教育的最好学校。对于马歇尔而言, 所谓的社会权, 其核心就是受教育权。“受教育权基本上不应看作是儿童上学的权利, 而应看作是成年公民接受教育的权利, 受教育权是公民权的真正社会权利。” (Marshall, 1992: 17) 公民教育具体到社区, 并不是一句空洞的口号, 而需要通过一点点的行动实践来学习和体会。作为商品房社区的业主, 他们大多属于

社会的精英群体，有钱、有身份、有地位，但却对于如何在自己的小区进行维权、自治并不知晓。他们需要从头开始一点点地学习，学习法律、学习如何参与、奉献、服务，学习如何斗争、博弈、妥协，学习如何为了大家的共同利益而制定和设计民主的治理规则。正是经过这些长期的日常实践，业主才能逐渐实现从“利益群体”到“公民群体”的转化。

通过以上三个层次的分析可见，在中国转型社会的特定背景下，业主群体从“产权”走向“公民权”的实践过程，与西方社会存在较大的不同。如果说西方国家是在公民社会成形的前提下发展和完善公民权，那么中国当下面临的问题是，如何在公民社会缺失的条件下来培育和产生公民权？通过业主群体的实践可以发现，中国公民权的发育和生产图景与马歇尔笔下的西方经典模式存在两大重要区别：其一，从形式上来看，中国公民权的发育除了西方传统意义上的“居民与国家”这个维度之外，还增加了一条“居民与居民”之间的新维度。这条新维度的产生源于业主所获得的私有财产之共有部分的性质。正是因为共有财产的存在，使得业主与业主之间发生了利益关系，从而也带来了相应的行为边界问题。如何界定和评判公共空间的行为是否得当，就要取决于小区业主共同制定和遵守的规则和制度。就这个意义上而言，所谓的公民，不仅在于居民与国家之间形成合法的权利、义务关系，而且也在于居民与居民之间形成合法的权利、义务关系。其二，从内容上来看，与马歇尔所描绘的从“民事权”到“政治权”再到“社会权”这种线性发展时序所不同的是，中国社会的公民权的三个要素部分基本上是在同一时空被同时生产和实践。而这种发展路径的出现，实际上体现了中国社会的公民权需要经历一个从“形式公民权”(formal

citizenship) 到“实质公民权”(substantive citizenship)¹的现实转化。也就是说,中国社会是从一开始就从法律上将公民权全部赋予给所有居民,但是这些形式上的权利在现实中并不能有效兑现,需要每一位居民通过实践行动将之一点点地转化成具有制度保障和支撑的实质权利,这与西方社会公民权经历了从“少数权利”逐渐增加到“更多权利”、从“少数人”逐渐扩展到“更多数人”的发展过程是截然相反的。因此,从形式和内容这两个方面来看,中国转型社会的公民权发育和成长既具有西方经典模式的某些要素特征,但同时又具有自身相对独特的品性。

1 关于“形式公民权”与“实质公民权”的区分,参见 Bottomore (1992)。

第 8 章

迈向对公民成长的社会学理解：公民的勇气与智慧^{*}

1990 年代以来，以城市为驱动力的经济增长模式创造了举世瞩目的中国奇迹。中国的城市似乎都在“一夜长大”，变得更高、更新、更拥挤，承载着国家历史与城市记忆的青砖黑瓦连同旧日温情脉脉的城市传统生活方式在推土机下迅速消失。根据《B 市房地产年鉴》相关年份统计加总，从 1991 年到 2008 年间，B 市共拆迁居民住宅面积 3358.13 万平方米，拆迁居民 77.10 万户。金融中心、高档小区旋即在原址上矗立。B 市老市民特有的语调与幽默被带着各地口音的普通话和英语所取代。资本和权力的力量正在重塑整个城市的外表肌理，通过住房联结到城市中每个人的生活。围绕住房有关的议题，正成为当下中国日常生活领域中最重要政治。

被拆迁市民是这场城市运动中必不可缺的一环。他们是久居此地、最广大最普通的市民，是在城市化浪潮中最先被卷入的群体；他们见

^{*} 本章作者：施芸卿，清华大学社会学硕士、中国社会科学院博士，现任中国社会科学院社会学所助理研究员。

证了建国至今的历史，述说着业主小区的前页。推土机打碎了小院的安宁，也剖开了私人生活的围墙。

一、案例概况与制度背景

2000年2月22日，以罗先生为首的七位公民代表将附有10357个被拆迁居民签名的行政诉讼状递交到B市第二中级人民法院，这便是轰动一时的“B市被拆迁居民万人行政诉讼”（简称“万人诉讼”）。不过，“万人诉状”递交本身只是“万人诉讼”这一维权运动的一个最高潮，并非完结。整个维权运动自1995年始持续至今，历时十载有余，大致可以分为准备酝酿¹（1995—1999）、启动实施²（1999—2001）和举报维持（2001年至今）三个阶段（详细过程参见：施芸卿，2007a，2007b）。

万人诉讼的参加主体为B市城市发展中“开发带危改”³阶段遭受

- 1 在准备酝酿阶段，诉讼代表初步确立以财产权的法律表述为主体的文化框构，并通过“普法小组”的方式进行社区内及社区间动员，以个人诉讼和分诉集团诉讼（以某一地块的拆迁证为单位）方式维权。截止1999年万人诉讼前夕，共有46个分诉集团向法院递交诉状。
- 2 启动实施阶段以1999年2月，“B市被拆迁居民”将一封9000余人署名的《特级举报信》呈送给当时的国家领导人、政府机构和主要媒体为序幕；随后，1999年12月27日，根据国务院《信访条例》第八条第二款、第三款规定，万人集团以信访程序向B市房地局提交了一份申请，“要求B市房屋土地管理局在土地批租中依法行政，履行保护公民财产的法定职责，停止侵权，纠正侵权”。在B市房地局逾期3日未就《申请书》作出答复的前提下，2000年2月22日，7位诉讼代表手持10357人的签名册，根据《行政诉讼法》第十一条第五款，以“行政不作为”为由对B市房地局正式提起诉讼。诉讼未得到法院的任何回应，之后，诉讼集团于2000年10月向B市人大提交公开信，又于2001年9月和11月先后两次向B市人大常委会提交公开信。
- 3 据肖林（2009）的研究，B市自1990年以来主导城市开发的政策分为三个阶段：危旧房改造与开发相结合的“开发带危改”时期（1990年代），危旧房改造与住房制度改革的“房改带危改”时期（2000年以后），以及危旧房改造与保持古都风貌相结合的第三阶段。

拆迁的市民，拆迁时点被划分至在1998年实施货币补偿之前。在2006年问卷调查¹时（N=454），样本的平均年龄55.58岁；46.3%为男性；职业以退休最多（47.1%），工人其次（24.7%），下岗失业再次（15.0%）；政治面貌中群众占46.7%，党员占7.3%；目前或退休之前所在的单位性质，国有企业最多（50.4%），集体企业（15.6%）和无单位（13.2%）其次，事业单位再次（7.3%）；原有房屋为私房的占28.9%，平均房屋与院落面积为110.91m²；公房占69.2%，平均房屋面积为21.93m²，少量公房拥有院落面积。在2001年之后的举报继续阶段，参与者一度涵盖失地农民及部分1998年后被拆迁的市民，最多时达22304人，最少时达5216人。

在层出不穷的个体或者集体、符号或者身体的维权行动中，万人诉讼的意义在于，这是第一个从财产权和公民权的高度来看以旧城区房屋土地为载体的私人领域被侵占的行动；其规模之大、时间之长、维权过程中对法律之恪守，使其构成公民运动谱系中最为理性的一端（毕向阳，2006）。而与此同时，构成这场公民运动发生背景的是，在当下细密而全面的社会监控模式下，为各类意见表达行为所预留的不仅非常有限，而且在实践过程中还不断受到挤压的体制空间，体现在三个层面：

首先，体制内诉求方式有限。尽管《宪法》第三十五条规定：“中

1 在2006年7月至8月期间，我们就万人诉讼的原告进行了一次问卷调查，以诉讼集团为单位进行，共回收有效问卷454份，涉及10个分诉集团以及部分散户。这是第一次就公民运动的群体实施问卷调查的尝试。不同于别的研究，集体行动的成员存在边界的流动性，且拆迁之后住址流动，致使传统抽样方法面临样本框难以选取，因此数据仅局限于样本，不作推论。但意外收获的是，调查的方式激活了原有的作为动员和组织的基本架构的普法小组的运作，使我们的调查更像是一场“社会学干预”的实验（施芸卿，2007b），使我们得以有机会参与观察。

华人民共和国公民有言论、出版、集会、结社、游行、示威的自由”，但在实践中，可以得到承认的体制内诉求方式只有上访和诉讼两类，余者皆会被以有损“安定团结”为由遭受种种限制。维稳的要求挤压了维权在实践中可得的体制空间，尤其是在作为国家政治中心的 B 市。

其次，上访和诉讼作为两种并存的体制内诉求方式，在实践中却有可能成为行政和司法两条线上各级部门相互推诿的制度空隙，形成互踢皮球的“推诿空间”，从而进一步挤压了维权实践得以运作的体制空间。

再次，对于上访和诉讼各自对应的行政和诉讼两条线，都有基层、地方及中央等数个层级以及各种平行机构，层层上报或环环联结的制度设计有利于延长处理问题的时间，增大了维权成本，从而使实践中的体制空间进一步缩小。¹

因此，独特的中国情境使中国公民运动的发生，迥异于西方已有研究所基于的西方传统下的特定背景：1) 西方的制度安排用“专业化”和“制度化”的方式已将社会运动合法化，为其预留了充足的发生空间；2) 西方社会运动的行动者本身已具备西方政治哲学传统赋予的公民理念和权利意识。故而，面对中国现实，体制空间的狭窄将行动者的“主体性”（图海纳，2002）极大地凸显出来，我们更需要解释的是社会运动如何在一个不允许其合法发生的狭窄体制空间内发生，并实现自我继续的问题；伴随着这个发生和继续过程的更微观层面，便是作为行动者的“公民”在实践中的培育过程。

1 如田野中所见，某被拆迁户（程义，化名）的上访名单中从基层到中央的 15 个部门：区政府信访办、区人大、区监察局、区房屋土地管理局、市委市政府信访办、市人大、市法制办、市监察局、市房屋土地管理局、国家国土资源部、建设部、中纪委、全国人大、国务院、中南海（毕向阳，2006：156）。另外，在本文案例中，一些以个人诉讼或者分诉集团诉讼上诉的市民至今仍在上诉，某被访者说，2011 年 9 月份才收到最高法院的通知，自 1998 年始，整个上诉历程至今已有 13 年（BJTY20111120）。

如果说，上述对体制背景的简单分析表明基于上访和诉讼这两种体制内预留的有限合法诉求空间，在实践中，还将如何一步步被行政和司法的条线之内和条线之间错综复杂的关系所挤压；那么，以下这个案例的重要性就在于，行动者的勇气和努力又是如何在实践中一步步营造出合法诉求的抗争空间。

二、抗争空间的营造

（一）行动者的归来：“公民的勇气”及“生活的智慧”

“公民的勇气”（civil courage/zivil courage）最早由瑞典社会学家斯维德伯格在一篇有关经济学家维克塞尔（K.Wicksell）的传记文章中提出，其标准定义是指“为了信念而不惮于行动，即使冒着为其信念支付高昂代价的风险”（Swedberg, 1999）。斯维德伯格指出，不同于已成体系的对“服从”的研究，作为其背立面的“公民的勇气”，几乎从未进入研究视野，原因一则“公民的勇气”的个体特征过于明显而不利于社会学分析，二则对其分析易于偏入意识形态建构而非对该现象实质的讨论。而将这个概念重新引入社会学分析的意义在于，试图展现“公民的勇气”的群体或者社会的维度，讨论在何种社会与制度的条件下，个体能够获得不畏所面对的社会情境的艰难，站立起来保卫自身权利的力量。也正是在此意义上，本文引入“公民的勇气”以具体指称“行动者的主体性”，以弥补图海纳的理论过于抽象而使其笔下的行动者千人一面之嫌。

虽说对“公民的勇气”的直接研究匮乏，斯氏依旧从涂尔干（基于个人主义信仰的与他人的联系）、韦伯（考虑到他人的社会行动）及默顿（对其他参照群体的规范的认同）的经典社会学讨论中归纳出

了“公民的勇气”的一些层面。涂尔干从宗教社会学的视角，将个人主义视为新时代的一种世俗宗教，个体被视为神圣的，并被赋予法国大革命中强调的神圣权力。这种个人主义被涂尔干视为“社会制度”（social institution），是人类社会更高形式的一部分，在那里，人们通过对个体权利的尊重而被联系在一起。因此，若是说信徒是从与上帝的联系中获得强大的力量，那么有公民勇气的个体，便是基于对个人主义的信仰，从与他人的联系中获取力量。韦伯则从“社会行动”出发，他所强调的“行动过程”中隐含着行动者行动时对于他人的考虑，这与有公民勇气的个体将自己的行动以一种非常特殊的方式（例如演讲等）指向其他行动者类似。通过“冲突”、“惯例”、“价值理性”等几个核心概念，可以将韦伯对于“公民的勇气”理解综合如下：“一项价值理性的行动；由理想化的利益驱使，行动时不考虑成功的几率，行动伴随着一种冲突，尤其是对于法律或者习俗的挑战。”（转引自 Swedberg, 1999）默顿则把公民的勇气当做一种异常行为分析，认为这种行为虽然不能由行动者所在的群体解释，但可以由他与其他参照群体的关系所解释（Merton, 1968, 转引自 Swedberg, 1999）。这几个定义都牵涉与他人的联系的形成、对现有秩序的挑战、不计成功可能的价值理性行动。

在上述经典理论的启发下，斯氏更关注的是“公民的勇气”在实践中的社会机制/社会过程，认为“公民的勇气”需要经过“慎思”（deliberation）—“行动”（action）—“制裁”（sanction）—“扩散”（diffusion）这几个步骤，每个步骤都嵌入一定的社会情境之下，它们在概念上分立，在实践中交织。

斯氏亦指出，单通过一个个案分析总结出的这几个步骤在能否一般化上存在明显欠缺，更侧重于以传播观点和理念为目的的行动。在

笔者看来，重点并不在于这个四步骤的社会机制是否有普适性，而在于对回答行动者何以有勇气面对更强有力的对手、面对约定俗成的规范而不屈从的尝试，这亦与本文关注的公民运动契合。在本案例的情境下，斯氏的四个步骤对行动者有更大的挑战。

以万人诉讼为例，“慎思”囊括了行动者建构权利、重塑身份的过程。“公民的勇气”强调的是一种穿透既存话语霸权的勇气，亦即涂尔干在《社会学方法的准则》中提出“苏格拉底式的勇气”：当相伴至今的传统不再与人们当下的生活条件和谐时，苏格拉底之罪，即他独立的思想，为雅典人备好了新的道德与信念（转引自 Swedberg, 1999）。慎思之后继以“行动”，指行动者以各种形式宣传自身理念，“普法小组”构成万人诉讼最核心亦最具特色的动员机制。此外，又因诉讼群体高度重合于日常生活社区，因此，买菜、偶遇、串门、闲聊都成为日常生活中理念传播的契机。行动可能带来对行动者的负面回应，“制裁”可以是正式的或非正式的，可能由权威或其他群体发出。在本案例中体现为诉讼代表与普通成员在行动过程中与权力末梢的各种冲突：普法时被警察干扰、呈送诉状后受单位和街道系统排查、家庭电话被监听等，给行动者带来巨大的心理压力，但同时又可能由于双方可见的冲突导致理念的进一步传播。最后，“传播”的过程也是错综复杂，传播有各种正式及非正式的途径，传播的内容可以是行动的理念、冲突的事件或行动者的状况，同时，传播中也综合了社会各界的力量，从而使传播在很大程度上出离行动者的预料。在本案例中，各种公开审理、媒体报道¹、社会网络交流构成传播的主要方式。

1 在中国，特别是十年前，媒体对相关行动的正面报道比较少，行动者借助一些媒体的报道还受到较大的限制，不过，行动者还会积极地借助某些未必与维权直接相关，但与维权的理念相吻合的报道（如《人民日报》1998年8月24日《B市房价为何居高不下》）。

不过，“公民的勇气”只能解释少数人的信念何以不畏强权而坚决转化为行动，但依旧无法改变双方力量相差悬殊的事实，因此，行动者不能是有勇无谋的莽夫，而应是智勇双全的斗士，其行动中所贯穿的“生活的智慧”，需要我们将主体的生命经验视作主体性的一个重要体现来把握。正如有研究者已指出，不同生命传记背景¹的运动者会倾向选择不同的组织模式，这些选择也会反过来影响运动者的组成，并影响运动议题与策略，从中还可以进一步论证出：社会运动的形成并非空洞的机会结构的转变，而是有行动者在种种结构的限制中将运动“实作”出来（范云，2003）。以万人诉讼为例，行动者，尤其是维权代表，以50后为主体，是见证新中国“国家建构”（state-making）的一代，与共和国共同成长的经历赋予了他们对共产主义逻辑的深刻理解以及对国家前途和命运的使命感；转型的变迁给予他们生命历程的独特转折，使其对体制逻辑有更深刻的理解；作为首都市民，政治空间和地理空间重合，使其对权力层级和运作有更透彻的理解。这些智慧，在这场公民运动的时机、分寸、策略方方面面体现出来，详见下文“抗争空间的营造”及“抗争的政治空间”。

因此，“公民的勇气”和“生活的智慧”这两个概念，构成本文试图论述的行动者主体性的机制维度和经验维度，是在狭窄的体制空间中营造抗争空间的内在动力和前提。

1 传记背景（biographical background），包括性别、教育背景、阶级背景、族群背景及加入运动前之政治化程度、经济社会地位、籍贯等因素（范云，2003）。

（二）抗争空间的营造：从“草民”到“公民”

1. 权利的建构

根据法律来界定权利、塑造公民是这场公民运动的核心。但是，与西方传统不同，“权利”抑或“公民”，都是在中国传统中付诸阙如的概念，实践层面尤为缺失。因此，要成为行动者，市民首先面临的是权利的界定和建构的过程。“土地使用权”是行动者建构其自身对“权利”理解的起点。以普法小组为基本动员形式，以国家基本法律和国务院条例等中央级的法律法规为严格参照，代表们在去各拆迁地块普法时主要回答两个问题：1）拆迁问题中市民的权利在哪里？2）这些权利又是如何在拆迁过程中被侵害的？

他们所经历的1990年代中期，正是B市城市化建设的第一个高峰。城市住房商品化的脚步刚刚启动，此时，大多数市民还处于对房屋土地的相关法律懵懂无知的状态，推土机所到之处，如履平地。

罗：前期拆迁特别快，在我们南边，两个礼拜呼噜呼噜就完了，一户没剩，全走了。银行街拆迁开始的时候，没有一户提出异议，都不提这个事儿，全很快就走了。有私产也就这么着都走了。因为老百姓他不懂。再一个，他打的旗号都是拆迁是法院下来了，这个拆迁公司的经理是区法院的副院长，穿着法官的衣服，直接入户拆去，你想他能不害怕吗？他认为是政府的行为，老百姓认为是国家用地，他什么也不知道，没人提这个事儿。（访谈材料：LT20050123）

罗先生家原住府外大街八宝胡同，祖孙三代住15间房子内，建筑面积199.3平方米，连同院落面积共计400平方米，购于1943年。1994年4月12日，连同罗家院子在内的西二环东侧国有土地拆迁公告

贴出，由银行街建设开发公司以危房改造立项，以“划拨”形式获得相应地区的国有土地使用权。依据1991年颁布的《B市实施〈城市房屋拆迁管理条例〉细则》（下文简称《细则》），拆迁政策为“协商安置补偿”。所谓“协商安置”，即给拆迁户提供八个周边的安置地点，每家根据具体情况与拆迁办协商，能有几套房子的租赁权；所谓“补偿”，即对于公房承租户，给予几千块钱的安家费和电话移机费等，而对于私房主，则按照“房屋处置价格”给予几万块钱的补偿。“房屋处置价格”被市民们形象地称之为“砖头瓦块钱”，仅是“地上物”（房屋）折旧后的价钱，院落面积一概不计算在内，一个完整的四合院通常被估价一两万，至多三万。与此同时，罗先生在市房地局办的B市房产交易中心了解到的一个面积相当的四合院，市场价格在数十万至数百万之间。由于双方关于协商安置补偿没有谈拢，B市A城区房地局于1995年5月10日向罗家下达了房屋拆迁裁决书：

被申请人罗家一家三口¹……有北房四间、西房五间、东房六间，建筑面积199.3平方米，实际居住面积137.2平方米……被A城区房地产管理局房屋估价所作价，补偿金额共计31218.00元……申请人为被申请人的安置是符合有关法律规定的……被申请人应从大局出发，尽快搬迁腾地。（访谈材料：LT20050123）

面对这数百倍的差价，困惑的人不在少数，“就觉得我们的东西怎么突然不值钱了？因为我们家的房契里写着，买过地”，“好像一夜之

1 由于传统的四合院内居住的往往是一个大家庭，但户口簿一般是按照核心家庭划分的，拆迁时，院内有几个户口簿便成为分配安置房的重要依据之一。

间我的地就成他的了，开发商拿着赚钱去了”。通过对比《中华人民共和国房地产管理法》（1994）、《城市房屋拆迁管理条例》（国务院78号令）（1991）以及《B市实施〈城市房屋拆迁管理条例〉细则》（1991），罗先生发现，问题出在《细则》的“协商安置补偿”之前缺失了“土地使用权依法转让”这一个法定程序。

为了进一步界定公民享有的土地使用权，罗先生研究了《中华人民共和国房地产管理法释义》和国务院《关于确认土地所有权、使用权的若干规定》，梳理了公民依法获得土地使用权的几种方式：

《关于确认土地所有权、使用权的若干规定》，怎么确定呢？以出让、划拨形式取得的土地使用权，那是从国家那儿获得，可以确认土地使用权。……对于公有制之前，包括新中国成立以前公民购买的房屋、土地，也应该依法确定土地使用权。这是两条规定，就是说，获得土地使用权的形式、来源，除了出让、划拨之外，还有购买土地，没说就两种，还有购买土地，购买房屋、土地继承等形式，非常清楚。至此这个问题应该没有争论了，你该给人家确权就给人家确权，怎么确权？按照原来国土局的确权规定，他是出让取得的按出让给人家土地权，划拨取得的按划拨取得给，新中国成立以前买地买房取得的，按购买土地取得，对不对？来源必须弄清楚了，说继承，那就是继承。还有延续使用一种方式，好多方式呢。（访谈材料：LT20050123）

而“依法转让土地使用权”这一程序缺失的根源在于1982年宪法修正案实行土地国有化后，B市未依法履行将所有权和使用权剥离的“确权”程序。

罗：82年修改完的《宪法》，变成了一个所有权使用权分离的制度，这把大伙儿弄糊涂了。首先是国家的土地，是所有权和使用权在一块儿的，没分家呢，谁要想用国家的土地出让或者划拨，国家把所有权和使用权分离，分离之后才出现了一个使用权初始登记，要不然没法登记。所以那样的土地所有权在国家手里，使用权在商人手里，或在某个部门的手里，分家了。

对于公民新中国成立以前购买的土地、房屋，在公有制之前的，公有制之前指什么？指所有权公有制，就是没分家的，所有权永远是国家的。公有制之前购买的或继承的，或者延续使用的、租赁的等等，要依法确定土地使用权，这个法律都有程序的，这个程序实际上是什么？根据原来是土地登记授权，实行什么？所有权、使用权分离，所有权必须变成国家的，这可没有商量的，说你不同意，法律有规定，使用权必须给人家分离和确权，这也是法律规定，行政机关必须遵守、必须办的。B市没做这个，行政不作为。（访谈材料：LT20050116）¹

至此，罗先生分三步论证了公民对土地使用权的享有：1982年宪法修正案实质是一个将土地所有权与使用权分离的制度，收归国有的仅是土地所有权；公民获得土地使用权的形式除了出让、划拨、入股、租赁之外，还有购买土地、赠与、继承、延续使用几种方式；拆迁的实质是“依法调整土地使用权权属关系”，侵权根源在于B市未依法履

1 诉讼提起之后，2001年，B市对这一“确权”程序进行了弥补，但又另有深意：将房地产管理法中规定的土地使用权的多种类型简化为“划拨、出让、入股、租赁”四种类型，抹除了其他几种，误导市民选择“划拨”，否认了私房业主尤其是新中国成立以前购置房地产的私房业主对土地的权属类型。

行土地使用权确权手续。由于确权手续缺失，公民依法享有的土地使用权在1982年《宪法》规定的所有权和使用权权属分离后未能以《国有土地使用权证》的形式清晰地落实到纸面，造成了B市拆迁时的混乱不清的局面。根据《宪法》第十条，“城市土地属于国家所有，土地使用权可以依照法律的规定转让”，原国家土地局《关于城市宅基地所有权、使用权等问题的复函》第一条，“我国1982年宪法规定城市土地归国家所有后，公民对原属自己所有的城市土地应当自然享有使用权”，罗先生进一步认定，土地使用权就是一项公民合法享有的财产权，正如万人集团后来递交给B市房地局的申请书中所写：

公民在土地公有化之前购买的土地，依据《宪法》和《土地管理法》完成土地所有权公有化时依法登记的土地使用权是公民的合法财产，享有占有、使用、收益和处分的权利，受宪法和国家基本法律的保护，在土地批租中任何组织和个人不得侵犯。¹

对于公房承租户，罗先生从分析基准地价入手，将财产权框定在“城镇拆迁费”上。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》中对土地使用权的转让及其价格所作的规定，以及《B市人民政府发布B市出让国有土地使用权基准地价的通知》中的有关规定，罗先生分析了基准地价的构成：

罗：地价包括土地出让金，加上基础设施建设配套费，再加上城镇拆迁费，这叫基准地价，实际上等于土地开发成本，也就是房

1 《B市被拆迁居民行政大诉讼依法维权系列材料汇编》，第21页。

地产开发商进行房地产开发的时候获得土地这个财产的价值，他得支出。国家划拨土地使用权，修马路或者修公共设施、修桥梁的时候，国库要支付这部分。（访谈材料：LT20050116）

罗：城镇拆迁费标准怎么定的？是怎么定的，如果拆迁的面积是一万平方米的时候，这一万平方米的范围里居住是200户居民的时候，城镇拆迁费一平方米土地要支付7800元，这是对着200户老百姓说的。如果这一万平方米土地上住着150户居民的时候，用地者怎么支付城镇拆迁费？按每平方米土地5900元支付。这里看来是对着150户和200户居民来说的，叫城镇拆迁费。还有一个说明，就是说人民政府出让“他的”土地的时候，首先是“他的”，我老讲“他的”，因为他把别人的东西给卖了。出让他的土地使用权的时候，可以有两种方法，一个叫出让生地，一个叫出让熟地，两种方式都可以。生地、熟地是什么概念？生地就是没完成拆迁、土地平整、七通一平的。熟地是什么？就是说拆迁已经完了，做到七通一平了，平整了，拆迁都完了。人民政府可以按照两种方式处理他的土地出让。

那么，处理生地的时候，人民政府收地价的哪部分？收出让金和基础设施建设配套费，他不收城镇拆迁费，就是说人民政府收的地价里就是两项。如果人民政府出让熟地的时候，就是人民政府统一实行拆迁了，他向开发商要收什么钱？要收土地出让金、基础设施建设配套费和城镇拆迁费，总的价值要收回来。从这两个公式一倒就出来了，首先，城镇拆迁费是存在的，如果出让生地的时候，政府不管，是商人和老百姓谈判，那笔钱是商人支付给老百姓，政府收那两项。如果政府已经实施完拆迁了，按照地价的规定，已经预垫上了城镇拆迁费，跟商人要。实际上两种方式，政府都收的是

什么？都收的是前两项。（访谈材料：LT20050116）

依据有关法律厘清的“土地使用权”和“城镇拆迁费”，共同构成了万人诉讼中私房主和公房承租户的财产权的具体表现形式，也构成了万人诉讼主要诉求以及联合框构。

罗：一部分是私产人，还有一部分是租住国家房子的人。比例我没算过，大概是租住房子的人多一些。为什么万人诉讼能够形成一起打官司，都是因为财产权被侵犯了，财产权是什么？作为公民来说，被侵犯的财产是应该支付的人民币。对于私产人是土地使用权，作为租住公房的人来说，被侵犯的权利是房屋的使用权。尽管形式不一样，但是都是财产被侵犯了。

1999年12月27日，根据国务院《信访条例》第八条第二款、第三款的规定，万人集团以信访的程序向B市房地局递交了一份申请，“要求B市房屋土地管理局在土地批租中依法行政，履行保护公民财产的法定职责，停止侵权，纠正侵权”。申请书中根据《宪法》、《土地管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《房地产管理法》等法律，提出B市房屋土地管理局在土地批租中依法行政、履行保护公民财产的法定职责；指出房屋及其所占范围国有土地使用权是公民的合法财产，受《宪法》和国家法律的保护；主张公民在B市房地局划拨、出让国有土地使用权时得到的城镇拆迁费是公民的合法财产；指出B市房地局在土地批租时没有依法履行保护公民财产权（土地使用权和城镇拆迁费）的法定职责，而且违法律规定，侵犯了公民财产权。

申请书援引了八届人大常委会第八次会议在对《城市房地产管理

法》的草案审议中就城市私有房屋用地情况的争议，国家土地管理局在1995年3月修订的《确定土地所有权和使用权若干规定》、1998年宪法修正案第10条，着重指出了国有土地使用权的方式除了划拨、出让以外，还有公有制之前通过购买房屋或土地、转让、继承等方式，并且，“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依照法律的规定转让”。但这一系列过程，被B市房地局化约为“城市土地属于国家所有”，“私人房屋土地使用权是国家无偿划拨的，拆迁时无偿收回”，甚至写入文件（1995年市房地局局长签发的《关于拆迁城市私有房屋国有土地使用权是否补偿问题的请示》）。此外，申请书还列举了B市房地局的其他一些违宪规定，比如将宪法第10条土地所有权公有化解释为土地财产权国有化，没有根据《土地管理法》中的规定对私房主城市土地所有权权属变更，实现所有权和土地权分离，进行土地使用权权属初始登记，颁发国有土地使用权证书，而且在划拨或者出让国有土地使用权时，不承认公民享有的土地使用权，不经权属变更登记，没有任何法律程序，不经评估补偿，就将公民合法财产——土地使用权划拨或者出让给新的土地使用者。因此，市房地局篡改宪法，将土地所有权公有化解释为土地财产权公有化，即现行宪法没收了公民的土地财产。同时，申请书还认为，在房地局批准的安置方案中，将支付公民城镇拆迁费变成去指定远郊租房，同样侵犯了公民的财产权。最后，申请书将此上升到严重的腐败问题和社会不稳定因素，后果严重，非惩治不可。

最后，居民代表对市房地局提出了5项要求：撤销违反宪法的434号文件；对公民国有土地使用权确权；涉及划拨出让国有土地使用权，对所涉及的公民土地使用权及城镇拆迁费进行评估补偿；按照《信访条例》规定，30日内对申请人做出书面答复。

至此，行动者对拆迁问题中自身权利所在及其被侵害缘由已得到了明确的建构，并形成了逻辑化的文本表述，成为旧城区拆迁中的里程碑以及其他维权群体借鉴的范本。在之后合法捍卫财产权却屡屡碰壁的实践中，行动者所追求的权利得到进一步的建构，延伸到诉讼权以及公民权。

2. 身份的重塑

以权利来重塑身份，来建构维权的合法性，成为万人诉讼最鲜明的特征。这是一个穿透既有权力关系的“自我赋权”的过程，对“公民”的定义与“行使权利”的行动紧密相连，成为当下中国行动者在实践中对“公民资格”的独特理解。

不行使权利，你是草民，行使权利，你就是公民。（访谈材料：TY20051108）

宪法给你的权利你不用，不用就是纸，这是一本书，法律在这上头写着呢。用，就是权利；不用，就是一本扔在那儿。老百姓得慢慢提高意识，哪能一下子就变成公民了啊。（访谈材料：TY20051123）

这种“公民身份的行动定义”的背后，是对既存权力关系的批判，行动者充分意识到，这种赋权不可能来自权威的赏赐，而必须自己以行动来赋予自己。

甲：你看，政府的人跟我们怎么说，别信那套，C区政府法制办主任，什么宪法法律，定出来，我跟你们说，是给外国人看的，中国不实行，也实行不了。就这么讲，所以在他们意识中，你们没

有公民地位的。那么，如果你自个儿再不承认了，就欺负你没商量了，你也不可以来讨论这个问题，你凭什么来欺负我？说句实在点的话，你不是人，我当然要欺负你了，我把你当做一个物件看，那么我必须得承认，我是公民你不能随意欺负我。如果你自己都承认你不是公民，是草民，任人践踏。我有时候和他们举例子，一个足球场，哪儿都长得绿油油的，唯独球门那里保准秃一块，为什么？老在那踢老在那儿踩，那草生长不了。如果以后不在这个球场踢球了，那慢慢慢慢地球门那块才会好了，因为老有人踩着嘛。所以说，其他地方的草都能吸收阳光和水分，得到很好的成长，但那里有人压在这儿，践踏在这儿。所以说，人家拿你不当人，你可别拿自己不当人。咱们有时候经常说，说哪怕在家里父母，学校老师，人家拿你不当回事儿，你可别把自己不当回事儿啊。你再自己不把自己当回事你活个什么劲儿啊？（访谈材料：TY20051108）

这种自我赋权的意识，同样鲜明地体现在行动者对强加在自己身上的标签性身份的重塑上。在各类文件、报道中，他们被冠以“被拆迁户”、“刁民”、“钉子户”的称呼已是不足为奇，但在他们的文本表达中，行动者坚定地认为自己是“房地产权利人”，是“公民”。在官方的话语体系中，作为“被拆迁人”，“必须服从城市建设需要，在规定的搬迁期限内完成搬迁”（《国务院78号令》，第五条）。“在房屋拆迁公告规定的或者本条例第十四条第一款规定的裁决作出的拆迁期限内，被拆迁人无正当理由拒绝拆迁的，县级以上人民政府可以作出责令限期拆迁的决定，逾期不拆迁的，由县级以上人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁主管部门申请人民法院强制拆迁。”（同上，第十五条）而在“公民”的话语体系中，作为“房地产权利人”，

“他们的房屋及所占范围内的国有土地使用权是他们的合法财产，权属登记都在房屋土地管理部门，受《宪法》和国家基本法律保护，任何单位和个人不得侵犯。即使国家为了公共利益的需要，也不可以直接划拨公民的土地和批准用地者拆除公民的房屋使用土地，必须通过征收公民不动产的法定程序，在获得公民不动产以后，才能行使对其处分的权力。国家不能划拨、出让公民宅基地，也不能批准开发商拆除公民房屋，更不能强制拆除公民房屋。这既是简单的法律常识，也是严肃的《宪法》问题”¹。这种被动式的命名和主动性的赋权之间的张力，折射出行动者一种不畏强权、试图与权威平等对话的姿态。

正是在这十余年的抗争实践中，行动者完成了身份的重塑：实践中的公民理念与行使权利紧密结合，既是一种赋权，也是一种约束。

过去是草民，草民完了就是臣民。你要是不学法，你要是不懂，那就是草民，懂了就是公民，这是宪法赐给你的权利，权利你要不使你就不就是臣民了吗？你就是奴隶，得听人摆布，因为你不懂啊。而你要懂了点，你就能抗争，你就能争取你的权利，那你就是公民。（访谈材料：TY20051223）

3. 公共的行动

正如有代表所言，“维权从侵权开始”。在对私有房屋和土地被侵占的反应性的应对中，市民从个人物质生活向公共精神生活转变，成为真正的有主体性的行动者。从私人财产权到公共的行动由个体、社

1 摘自《关于立即废除〈城市房屋拆迁管理条例〉和制定征收法的建议》附件一，落款为“B市5216名公民”，时间为2010年3月。

会及历史三方面拓展，成为阿伦特意义上私有财产是公共生活的前提的有力印证。

首先体现在各家各户必须亲自参与、代表们无法越俎代庖上。法律上的严格要求奠定了参与的基础，在一定程度上排除了集体行动“搭便车”困境，并使实践过程成为一所公民锻造学校，养育个体的公共精神。

罗：我说，现在这样吧，咱们互相帮助，学法律，最重要的是，你的主张你必须自己提出来，别人替不了你，绝对替不了你。第二，你拿主张，必须把法律弄清楚了，根据法律来主张，不然你站不住脚，城镇拆迁费问题，你必须彻底弄明白，这是一个财产权问题，就跟你的工资收入一样，应该不是你依法获得的，人民币就是财产，从这儿入手，你必须弄透了。研究这个拆迁行为，或者裁决行为到底合法不合法，从这儿入手，你给它破解了就行了。（访谈材料：LT20050116）

罗：后来我说，这个财产权的问题，谁是主人谁有权利去法院，别人无权干涉，你怎么处理，那是你的权利，只要符合法律就成了。说你处理得好和不好，你是处理得不符合法律，你让人家骗了，让人家欺负了，别人也无法替你诉讼，无法替你拿主张，那是你的主张，别人无权说话，必须你说话。就这个就费了好大劲。（访谈材料：LT20050123）

甲：那是你们自己的主张，法律规定公民有什么权利有什么义务，规定你义务必须履行，不履行强制你履行，但规定你的权利别人不能强迫，而且也必须代表自己说出来，我行使这种权利。……当时有些人没有诉讼，老百姓素质低嘛，他不相信法律，认为我不

诉讼你们诉讼完了以后我就取一点好，搭便车。咱们也跟他们说，这里没有便车。因为你没有提出主张来，哪个国家的法律都是不报不理。遭人抢你得报案啊，你不报案，谁知道你们家抢了，是吧？（访谈材料：TY20050821）

其次体现在由个人遭遇而激发起的对社会的责任感上，从要求个人的公正到要求社会的公正。

这样的目的是不能违法对待我们家，也不能违法对待其他公民，你要来个正确的裁判，他以后不敢了，你别给他撑腰就行了。……今儿欺负到我的头上，明儿又欺负到别人头上，都不言语，那全受欺负。社会必须公正，我就要求公正，出现不公正了，法院应该公正给裁判，你就裁吧，该怎么裁怎么裁。我绝对不在乎。（访谈材料：LT20050116）

再次体现在由个人遭遇和维权过程激发的对历史和子孙的责任感上。

王：后来我们为什么这么下工夫，我们不想让子孙后代一点权利都没有，为了我们子孙后代不再这么让人欺负，我们的问题都不重要，因为你法制总得越来越往前走吧，我们就是下决心也得打这个官司，非得打到底不可！我跟法院讲就这么清楚，你给我驳回了，我非得往下打，不打到底不罢休！我就跟二中院审监厅的人这么说的，我告诉他我觉得不罢休！要不他怎么说我厉害呢。（访谈材料：TY20051116）

刚才我们说公民，什么叫公民，就是对国家，对子孙后代，要负责任，说将来你们的后代不要再受这样的待遇，作为我们这一代人，有这个责任，对我们的子子孙孙，都是有意义的。你看宪法这么说的，公民学习宣传法律，是公民的职责，什么是职责，职责和义务不一样，义务你得白干，职责是你必须干，而且还得干好了不能干坏了，这叫职责。假设说，每一个中国人都有公民意识，这国家就有希望了，很好办了。这是个漫长的过程，就必须从我做起。假如你要给这个社会多伸出一把手，这个社会就能把这个历程缩短一点，但是你看从视觉上看不出来，但事实上就是这么回事，一个人到两个人，上千上万的人在发展，那就好办了。那我可以说，咱们这个诉讼也是尽到公民的职责了。（访谈材料：TY20051123）

我们都这么大了，要了钱，能多活多少年啊？但是权利不一样，这是我们的责任，是我们必须做的事情，要不然后代会怪我们，事情是在你们这一代发生的，还留到我们去做？既得利益者不会主动放弃，自己的权利必须自己争取。这是一个不可逆的过程，早晚都会发生。（访谈材料：TY20060922）

（三）抗争的政治空间与制度空间：主体性下的行动策略

西方社会运动理论用“政治机会结构”概念来阐释较为常规的、相对稳定（但又不是永久的）、能改变人们社会运动参与度的政治环境（Tarrow, 1988）。政治机会结构理论发展到后期成为一块能把任何影响社会运动发生和发展的因素吸入其中的海绵。但无论对政治机会构成要素如何划分（Tarrow, 1988；Gamson & Meyer, 1996），都与西方给社会运动留下的充足空间密不可分。在中国狭窄的体制背景下，政治机会结构的生产在更大程度上是抗争合法性的生产，其基本策略

是从现有的政治制度中以各种方式吸取大量合法性资源，建构抗争的政治空间（毕向阳，2006）和抗争的制度空间（郭于华，2011，导言），前者偏重于从国家政体内不同层次和部门之间的结构关系，以及出于缓解矛盾、国家治理的一些设置中寻找静态的机会空间；后者则侧重于从与权力的不同层级相应一套不同效力等级的文本及其实践中（法律与政策、文本与实践）寻找动态的机会空间。行动者在实践中交替运用这两类空间，以达到最大限度争取自身权利的实现，从如下几个方面表现出来：

1. 程序空间的洞察

无论是“政治空间”还是“制度空间”，在实践中，都是一种“程序空间”，这种空间在静态的时候是隐蔽的，无法从实体上找到（因此，不是某一个法条的具体错误，而是需要将其与其他东西联系起来理解），而只有当进入实践中，各事件之间的关联链条被激活后，才能从其运转的逻辑关系中发现。逻辑关系包括权力层级关系以及文本和实践所传达的“说”和“做”之间的关系。因此，典型的“程序空间”可分为两类：下级违背上级的“阳奉阴违”，实践与文本不符的“言行不一”。进一步地，这两者之间又能再建构出一种关系：“言行不一”论证了“阳奉阴违”。

作为国家政治文化中心的B市，中央与地方这两个不同的权力层级在地理区域上重合，构成了该市独特的权力结构背景。同时，由于地理空间的重合，国家无论是新中国成立以来的重大历史事件，还是升旗降旗、每年国庆之类的国家的日常运作，都与B市市民，尤其是作为维权主体的这批与共和国共同成长、家住旧城区内的B市老市民的日常生活紧密结合在一起。因此，这种具体而独特的时空背景，使

他们对国家的政权结构有了更深刻的理解，从而使他们建构出营造抗争空间的三个逻辑层次：1) 打破政府的铁板一块，凸显地方—中央权力层级，论证地方政策实践对中央精神的违背。2) 由于到达中央¹的空间便利性与可得性，较之其他城市市民，B市市民得以建构出一种对中央日常化的、既平等又亲近的情感²。3) 以对中央这种日常化的情感为基础，建构公民权利与国家利益的统一，从而论证地方政府对公民权利的侵害便是对国家利益的侵害，从而生产出维权的合法性。

(1) 凸显权力层级。权力层级落在法律文本上，是一系列法律法规的效力等级。行动者对各种制度性文本作了“宪法—基本法—国务院条例—地方规章政策”这一法权效力序列的排列。有了这一排序，辨析体制缝隙的逻辑因而清晰简单，即对照不同法权等级的制度文本，看下级政府作为执行机关是否违背上级政府的指导精神。

甲：我跟大家说，这个方法其实很简单，看看国家法律，再对照看看B市政策，再提醒大家注意一点，行政机关是执法机关，那执法机关应该执行什么，执行法律的机关，言外之意，他自己不能另出东西，而且要实施。他所出的东西，比如行政规章，你必须符合法律，否则无效，不能自己单出东西，说法律怎么说的，我单出

1 更像是一种地理上的、符号上的中央，比如“红墙”、“中南海”、“天安门”。

2 与中央建立感情连带，从而论证地方政府的非法不是B市一个群体的创举，有意与上级政府形成心理结盟来构造维权的合法性已经成为维权的普遍策略，包括农民维权。但是，在其他群体的维权中，对上级政府常常是一种“青天式”的情结，建立感情连带的同时保留着一种遥远的地理和权力距离。而B市与众不同的是一种日常化的情感，背后是将两者视为平等的，至少是没有那么大的权力距离的，这种心理结盟是平等主体之间的相互帮助，而不是弱小方向强大方摇尾乞怜。地理空间上的便利与可得是产生这种平等的一个特殊要素，另一个必要条件是这场公民运动中最具特征的建立学法、普法、维法上的现代契约精神和公民理念。

一本，这就有法可依了，不是这么回事儿，他单出那个细则，和法律抵触，无效。（访谈材料：TY20051123）

要贯彻这一逻辑，首先，市民在分析问题时，必须有意识地只采信中央级的法律法规，而不能进入地方规章政策的“误区”。

罗：我们的背景材料特别写了，（地方政府）如果执行了（中央条例），必须依法取得土地使用权，国家的和公民的，拆迁是一个什么程序和结果，如果没这条，根据B市的适用程序，什么结果，一个侵权，一个不侵权，非常清楚。毛病就出在这儿，原因就是在这个，整个B市全是这么做的，要不然说为什么行政法规他不执行，定一个地方规章，政策满天飞。它是政策，是根据它那个细则来的，一个街道一个政策，这不是两块，这和拆迁不一样，为什么呢？黄某（某区法制办工作人员）原来说过，要修改《实施细则》的时候说，这个我们既要考虑老百姓的合法权益，又要照顾到开发商的承受能力。麻烦了，没谱了，开发商的承受能力是什么呢？他有钱就多掏点，没钱就少掏点，所以说政策满天飞了。按照法律，你没钱做不了这个买卖，你没承受能力，你没钱你抢东西啊？那就是行政机关抢。所以他把法律变成一个他自己的规定，变成政策性的问题了，就麻烦极了，老百姓进入这个误区就麻烦了，所以我们从来不谈他的东西，谈他的东西，要把法律谈清楚之后，看哪些法律不一样，在这个基础上，他就没得说了。（访谈材料：LT20050123）

其次，要看清制度文本与制度实践间的脱离和断裂，包括程序的替换、漏用、各法定程序之间次序的颠倒等，这是抗争空间在实践中

的重要生长点，也是行动者试图建构的地方政府背离中央的最强有力的证据。

很多被访者提到，最初想到从法律上来谈土地使用权问题，认为地方政府违背中央政府，是因为在1991年颁布的《B市实施〈城市房屋拆迁管理条例〉细则》（26号文）中抹去了国务院《城市房屋拆迁管理条例》（国务院78号令）（1991）中的第八条：“拆迁房屋需要变更土地使用权，必须依法取得土地使用权。”在市民的表述中，这是一个法定程序遗漏的问题¹。

王：当时啊，我们想得比较简单，认为这房子就那么点钱，那我们的地哪儿去了？他们说地是国家的，那我们得找相关的东西，一翻，地是国家所有，可还有土地使用权呢，还得分离出来呢，这个你怎么不提了呢？就这样，刚开始觉得亏，后来慢慢慢慢就琢磨透了，就找相关法律，一看细则，没有这条，那它细则是根据什么

1 经笔者查证，在市民表述中的地方细则对照中央条例出现的“程序遗漏”，真实情况是一个“程序替换”。1991年颁布的国务院78号令“有关拆迁管理的一般规定”下的第八条，对拆迁资格作了如下表述：任何单位或者个人需要拆迁房屋，必须持国家规定的批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向县级以上人民政府房屋拆迁主管部门提出拆迁申请，经批准并发给房屋拆迁许可证后，方可拆迁。房屋拆迁需要变更土地使用权的，必须依法取得土地使用权。在同年的B市实施细则中，相应的条款（26号令第六条）表述为：任何单位或个人需要拆迁房屋，必须持市或区、县人民政府核发的建设用地批准书（不需要申请用地的，持城市规划管理机构核发的建设工程规划许可证件）和国家规定的其他批准文件、拆迁计划和拆迁方案，向房地产管理局提出申请，经批准并发给房屋拆迁许可证（以下简称许可证）后，方可拆迁。对比两者可以看出，中央条例中“依法取得土地使用权”的规定在地方细则中被具体化为“取得市或区、县人民政府核发的建设用地批准书”，因此，客观地说，这并不是程序的缺失，而是程序的替换。但实质问题在于，在取得“建设用地批准书”的一系列手续中，并不承认居民以个人名义拥有土地使用权的情况，即从源头上就排除了这一选项。因此，无论是将其视为“程序遗漏”还是“程序替换”，两层法律条款中体现出的差异，充分体现在城市建设中，地方政府和被拆迁市民作为不同利益主体的博弈过程的复杂性。

来的，国务院的条例，所以去找国务院的法规。依法取得当事人的土地，因为宪法也保护私有财产，宪法也规定了，土地使用权依法转让，没说没收，那么我们的财产呢？当时，政府是这么说的，如同政府借你一辆自行车，不让你骑了，我就收回来了，他是这么解释的。我们一想不对了，我们不是你借我们骑的，我们是买的，怎么成你借给我们的了，就觉得不对，翻来翻去翻法律找根据，找回来了，哦，你在这儿呢。你市政府，市里出来的东西违反国务院法规了。所以我们开始想打官司了。

杜：就跟上商店买东西似的，买东西咱们俩得协商吧，这个东西多少钱，那个多少钱，得问一问价格，但是这上面他没有协商，这就是我的了，你的也是我的，我的还是我的，抢你的东西似的。我们认为这就是侵犯我的财产权了，因为你想要用我的东西你就得拿钱买，跟我协商，对不对？国务院有个78号令，房屋需要拆迁，必须依法取得土地使用权，他的细则里把这个给删去了，是不是违法？

甲：本来国务院的拆迁条例是保护老百姓的利益的，可到B市制定《细则》的时候，他恰恰把最关键的一条给抹了。（访谈材料：TY20050821）

此外，城市开发中的批地程序的法定流程和实践流程之间，各项手续次序的颠倒，也被建构为一个地方政府违法的证据。

罗：首先，城市规划有《规划法》，城市规划的实施有明确规定，按法律规定应该怎么办，你想建设，先得立项，有项目意见书，由政府批准。立完项的程序是规划选址，确定了你这个项目可以在哪

儿实施，得遵守什么规划条件。规划选址以后，取得规划建设项目许可证，然后才能申请用地。申请用地的程序，原来《土地管理法》有规定。按当时的法律，申请用地的程序是，由土地管理部门组织申请用地者和申请用地范围的使用者，包括权利人协商，行政机关是组织这两方协商的，你们依法取得土地使用权。当然协商有几个内容，一个是城镇拆迁费，一个是公民的土地使用权的问题，调整财产权的问题，只有协商好了，才能批准拆迁，才到拆迁许可证。现在从规划程序上，开发商主宰着这个东西，先划好，这块地是我的，那块地是他的，他需要的时候申请批，在项目上他已经自己确定范围了，我要在FCM这边西二环到HTQ的一块地内进行银行街建设，你要批，他自己就定了地方进行建设，政府就批了。批了以后，要到规划局选址，他没权利选，应该是到规划局审查，实际上他自己就定点了，规划部门的权利没了，哪叫规划选址呢？

还没批地呢，势力范围已经划好了，只是他需要的时候政府给一个批件。就是说，开发商已经主宰了城市规划的实施，先确定了势力范围，这是我的，那是他的，我用的时候你批就行了。（访谈材料：LT20041212）

这种制度文本与实践的断裂，不仅被行动者很好地利用到运动的文化框构中，论证维权合法性，而且还进一步作为行动策略被用于具体实践，营造出扩大集体行动的政治机会空间。在1999年末，以诉讼为最主要维权方式、以财产权为主要诉求的被拆迁居民已经接近一万人，分属46个分诉集团，完整涵盖五个旧城区，使这么多人能形成一

个法理上严格的联合¹，从而促成最终“万人诉讼”的，就是行动者基于对这种制度文本和实践的断裂的理解而设计出来的“政治机会结构”。

甲：这个万人官司怎么形成的？咱们填着表格，我们这儿182，他们那173，他们153，各片有各片的。后来大伙都发现一个问题，房地局的文件说，在城八区之内，房屋拆迁，必须经过B市房地局批准，否则不能拆迁，那么这些都是他批的啊，而且都是一个文号：“B房×××拆”。后来我们就找，B市房地局有一个文件，是经过政府批准的，后来作为《细则》的补充部分，说拆城八区的房子必须经过B市房地局批准才能拆呢。那么这就很好办了，我们大伙所有各片推举出来的代表，我们就在这间屋子，我们大伙儿就讨论这个问题提高认识，咱们有必要再进行信访，给房地局写一封信，要求他停止侵权，那天我们四个人做。正是因为给他写了个东西他不回答，才能引出这样一个行为，要么是作为的行为，要么是不作为的行为，他现在没回答我们，就是不作为。我们当初也考虑了，如果他回答了怎么办，那看他回答的内容，不符合法律就告他的内容，这样大家就起来了。（访谈材料：TY20050821）

注：申请书给了10357人联合的平台，一个月之后，房地局没有按《信访条例》规定就申请书给出答复，导致万人大诉讼以状告B市房地局“行政不作为”为由最终提起。

1 法理上的联合必须建立在一个有形的、严格的、具体的标的物上，比如每个分诉集团内部的联合是建立在一张具体的《拆迁许可证》上，同一片拆迁地块的市民联合起来起诉《拆迁许可证》不合法。法律上的严格规定使46个分诉集团的联合不能凭空而建，而必须在这一万人中找到一个共同的东西。这就是于1999年12月27日，以信访程序向B市房地局提交的一份附有10357人签名的申请书。

程序空间的实质是体制运作中的一种“模糊空间”¹。当带着实践的视角进入这场轰轰烈烈的城市化运动中的时候，我们可以发现，在这层级诸多的法律法规表述以及执法实践中，看似严密的制度早已并非铁板一块，不同层级的法律法规之间暗藏了很多制度缝隙，这些缝隙又在法规、精神从上到下的贯彻过程中转化为实际操作中的“模糊空间”，成为社会实践发生的重要场域。可以说，“模糊空间”是这样一种空间，它存在于中央—地方—基层的权力层级中，是抽象的法律法规从中央逐层细化逐级贯彻到最末端实实在在的接受者这整个过程中所有可以被重新解释的节点。这既是地方政府实现自身利益的空间，也是市民在维权抗争实践所利用和所处的空间。程序空间正是其中最为隐秘的部分，不同于其他静态的“字面空间”和“界定空间”，“程序空间”更强调动态的实践性，对其的发现和准确理解需要行动者更强的主体性，也更能折射出抗争双方在事件—过程中的相互建构。

（2）建立与“中央”的日常化感情连带。

罗：我觉得B市有个优势，党中央、国务院、全国人大都在这里，我们去比较方便，就像去公园儿一样，这是第一个。第二呢，我们跟他们是一致的，我们办这个事儿都是他要求的，他布置的。（访谈材料：BJTY20080831）

1 在笔者看来，城市化进程中的“模糊空间”似乎可以分为三类：字面空间（中央政府在制定行政条例时以“具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定”为表述而明确预留下的空间，是一个合法放权给地方政府的模糊空间）；界定空间（在法律的执行过程中，由对某些特定概念的界定而存在的模糊空间，构成市民在面对国家权力末梢协商时主要的谈判空间）；程序空间（如上文所述）。

这种地理上的便利性和可得性，在当下“维稳”已成各级政府首要任务、地方政府“截访”已成治理常态的背景下，显得更为重要。便利性并不仅仅在于距离近，还在于整个过程中，作为本地人，极大地降低了被“截访”的风险，从而降低了维权成本。同时，也缩短了与国家最高权威在实践中的心理距离。相应的，与其他城市维权文本中所反映出来的有极大不同，行动者并不希望把中央建构成一个高高在上的“青天”形象，或者遥远而抽象的权威，而采取更多拟人化的说法，有意将中央建构成一个具体的、行动着的、有血有肉的“人”。

罗：现在一再讲“依法行政”，你要不打官司，他提这个吗？你提出来了，中央觉得确实各级政府胡来，才提出来，你得让他慢慢改吧……这（诉讼）是咱们B市老百姓的一个共同财富，谁都不许破坏。咱们提的这个主张，是得到中央认可的，有的人老看出来。中纪委几次会议公报都提这个，房地产开发土地批租中的腐败，中央认可的，不是不认可，但是你得给中央一定的时间啊。他得一点一点解决问题。（访谈材料：TY20051117）

甲：不上访，为什么不上访？我们相信中央，我们把举报信放上去了。举报这个没什么法律程序，规定中央什么什么时候要答复你，没有。中央知道了，就行了，老百姓非常耐心、克制。（访谈材料：TY20050821）

甲：咱们老百姓按照中央的要求，中央要求我们什么，要求我们向中央提供材料，要不中央哪儿知道底下的事儿？中央在向我们发出呼吁，要求我们举报底下不利于党的事业的腐败分子，我就这么认识，所以我就举报，这条路没有错，尽管说他排查，但是谁都不敢说你们说的与事实不符，这很重要。（访谈材料：

TY20051116)

罗：一个月之内，各省市必须成立（反渎职侵权局）。我们讨论这个的时候，大伙儿还得明白一个事儿，我们举报是有责任的，中央挺困难的，底下不听他的……中央也着急呢。“不管是谁，一查到底”，查得到底吗现在？为什么查不到底啊？不是中央没有决心，是阻力太大啊，他查不过来啊。现在他压着，你坚持不坚持，全是你的事儿，没有别的出路。……中央都说过，底下听吗？所以他们乐，你们做这个事儿什么时候能解决啊，我说现在执政党的执政能力受到腐败分子的削弱，现在正在两军对垒呢，等执政能力压倒了腐败力量的时候，腐败分子就一哄而散了，一收网就完了。咱们这是帮助中央恢复执政能力，就这事儿，世界上哪国也不可能发生。但是别着急，早晚有那一天。为什么，他不是没问题，不是没事，一定得相信这个。

所以你要有些材料，中纪委历年的公报，一年一次，确定当年的任务，非常好查。原来反腐，定为什么事，现在归纳到什么轨道上了，什么事了，真是逐渐加深了，而且目标非常准确。真是加大了，与时俱进嘛。原来调查是官员汇报，现在是群众举报，而且那个材料你看，可能有国土资源部的负责人讲了，现在违法批地查不下去，一百个渎职的可能就查了一个，百分之几十的都是违法用地，不是违法批地。阻力太大，因为涉及一些当官的要丢乌纱帽，负刑事责任。中央知道，我们赶快报，帮助中央。中央知道为什么不查，他查不下去呀，地方都抵住了。诸侯啊，现在。必须把这个治理了，才能有程序，纳入法律轨道。中央解决这个不是靠尚方宝剑的，而是要靠群众举报。说绝大部分的渎职腐败案件是群众举报查处的，这认可了，所以发动群众嘛。

通过对中央政府这种拟人化的表述，强调中央的“着急”、“认可”，以及公民对中央的“信任”、“帮助”，行动者试图建立一种自身与中央政府心理结盟，以实现公民权利和国家利益的统一。

(3) 生产维权的道德制高点。在建构了公民权利与国家利益统一的基础上，行动者从而进一步论证，地方政府对公民权利的侵害损害了国家形象，因而侵害了国家利益，而公民对地方政府的举报则是推动国家法制建设的行为，不仅具有合法性，而且还是公民的“责任”，从而占据维权的道德制高点。

甲：我们举报的三个事件就是这个最大的事件（土地批租）的证据。反正这是什么呢，就是地方不符合中央，阳奉阴违，违反党的政治纪律……我说咱们这问题，迟迟解决不了的瓶颈到底在哪儿，在于地方他自己可以随便地制定行政规章，他认为他定了政策就有法可依了，不制定就没法，瓶颈就在这儿，他不服从中央，需要大家齐心协力，改变咱们这种法制环境。（访谈材料：TY20050925）

甲：咱们说啊，中央很重视。咱们是通过什么发现到的，中央纪委几次公报，对于土地批租房地产开发，要坚决予以纠正。中央纪委是中共中央的一个执行部门，这叫中央政令。就在这种情况下，在B市在地方，腐败分子的活动能力还相当强，始终和中央对抗。其实咱考虑啊，他不是和咱老百姓对抗，是和中央对抗和法院对抗，咱老百姓说老实话，一群草民跟蚂蚁一样，不值什么。其实他在和谁对抗，后来我就考虑这个问题，说从计划经济到市场经济，以前计划经济肥了一批人，既得利益，人家不愿意放弃这个利益，势必要和这个市场经济相抵触，法制社会嘛，是吧。但是我考虑，他们这样搞，很有能力啊，其实损坏了法院政府的形象，降低了党的执

政能力。因为咱们中央提了，要提高党的执政能力，他们的做法，降低了党的执政能力。我就感觉到这样，使政府和法院，国家机关的公信力降低了，没有公信力了，现在大街上碰到谁谁骂大街。（访谈材料：TY20050821）

罗：其实这个问题（强拆）啊，是一个严重后果，大伙儿对中央不信任，怀疑他的能力。对行政机关对法院的形象，对国家的权职，大伙儿都非常悲观。这就是严重后果，我们要帮助党中央恢复。

……这个我看，给中央脸上摸黑了。他这么长时间，发生这么大的事儿，两届人民代表大会，那么多反腐政令，在B市都没用，这种形象怎么说？这个影响中央形象。这个你不解决，不可能让老百姓相信你的执政能力，这是我说，不可能让老百姓都信你，你有公信力，危害在这儿。对不对？所以中央才不干呢，现在。影响他形象了，影响他执政能力了，说出了这么大事儿，不怕，政令说反腐，那么多制度出来，到B市没贯彻，政令不通，这可太寒碜了。（访谈材料：BJTY20081228）

在万人集团提交中纪委的历次举报信中，这种意识得到了更清晰和严格的表达：

由于党中央反腐政令不同，四个重大腐败案件长期不能依法查处；大规模剥夺公民财产权、非法占有公民财产和大规模剥夺公民诉讼权的两个严重违宪违法的“法律事件”，也长期不能依法纠正，严重破坏了社会主义法律的统一和尊严，严重破坏了依法治国的社会基础，严重破坏了社会经济秩序，同时也严重损害了党和人民政府的形象，降低了党和政府的公信力、破坏了社会稳定，危害了国

家安全，造成了极其恶劣的政治影响，引起了B市广大人民群众的强烈不满。

这些公民运动文化框构的策略背后，体现出一种草根式的家国使命感，“位卑未敢忘忧国”。他们并不是“求”国家解决自己的问题，而是“有明确的主张”，为了建设更好的国家。

我们不是找清官的，不是找皇帝的，我在中央有明确的主张，法律就是这样定的。我不是杨乃武、小白菜找皇帝，我也不是秋菊，我有明确的主张，所以，我们一再学这个，树立自己的信心。（访谈材料：LT20060904）

这些老百姓，首先是代表，他并不是完完全全为了自己家的事情来做这个抗争，而是考虑到国家、民族，都是在这个过程中升华了。别看老百姓都是弱势群体，有那么一句话，“位卑未敢忘忧国”，我们虽然地位低下，但是忧国忧民，我们没有忘。（访谈材料：TY20051117）

2. 分寸尺度的拿捏

抗争的政治空间和制度空间的另一个重要表现，是在行动者对维权时机和维权形式的把握上充分展现了行动者对分寸尺度的拿捏。

维权时机中突出的一点就是对各种政治时机的理解和运用。每年3月份是全国人民代表大会召开的时点，另外，每年的2月、4月、6月、8月、10月及12月是全国人大常委会开会的时点。因此，这些月份便成为诉讼集团递交各类举报信、公开信及意见书的约定时点（详见下文表1《万人诉讼集团历次举报记录》），政治会议时点被建构成一种常

规化的维权时机。此外，历史地看，维权时机还因循着各中央级别行政部门发起的有关事件而被建构，尤其是2001年后诉讼的举报阶段。例如，2005年5月，最高人民检察院发出通知，要求地方各级人民检察院渎职侵权检察机关统一名称，成立反渎职侵权局。这被行动者视为一个契机，在此后的三四年间，他们围绕着“滥用职权”和“枉法裁判”两点，向各地方人民检察院反渎职侵权局递交举报材料。2010年1月29日和12月15日，国务院法制办在其官方网站全文公布《国有土地上房屋征收与补偿条例（征求意见稿）》及《对国有土地上房屋征收与补偿条例（第二次公开征求意见稿）》，两次征求社会各界意见。相应地，行动者分别于2010年2月10日及2010年12月29日两次递交署名为“B市5479名公民”的《对〈国有土地上房屋征收与补偿条例征求意见稿〉的意见》以及《关于立即废除〈城市房屋拆迁管理条例〉和制定征收法的建议》。2011年1月21日，《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）正式通过并公布，但行动者认为该条例依旧存在侵害公民财产权的条款，行动又回到常规时点，于2011年3月5日，进一步向全国人大提交了一份意见书。可见，在后诉讼的举报维权阶段，至少有两种关键时点的交织：一是以人大开会为基准的常规时点；二是跟随中央各行政部门相关举措而建构特定时点。不同时点、不同诉求对象及不同维权形式的匹配，体现了行动者对体制运作逻辑的深刻理解。

维权形式也同样充满奥妙。首先，必须区分字面上允许的形式和实践中允许的形式。行动者清楚地意识到，维权形式的选择要把握体制所能容忍的限度，诉讼、举报、上访是制度化的，可以用；而静坐、游行以及包括其他城市出现的与海外媒体的联系，则不应该用。另外，行动者对诉讼和上访这两种现阶段常用的维权形式也做了区分，体现

出其严格的法律精神，详见后文“法律的力量与约束”部分。

其次，要巧妙地运用“实体形式”和“象征形式”。令人回味的一点是，虽然该公民运动最吸引眼球的地方在于自称并随后得到媒体认可的“万人诉讼”的标签，但在各种提交诉状、举报信的场合中，“万人”并非同时物理在场，真实出现的只有3至9位维权代表，其背后的万人或者千人集团是以一种“签名到场”的方式存在的。这背后体现出对维权影响和维稳压力之间张力的深刻理解。10人以内代表的“实体到场”和万人成员的“签名到场”，既最大化了维权的影响力，又不至于对“安定团结”造成实际的威胁，从而体现了行动者一直宣称的“对中央的信任、理解、帮助”。

再次，要综合运用“个人形式”和“集体形式”。纵观整个公民运动至今已16年的历程，在维权形式上经历了数次“个人”与“集体”的交错。最早以个人诉讼始，随即出现三五百人的分诉集团诉讼，随后出现10357人的万人集团诉讼；随后，在上文提及的反读职侵权举报中，主要采取个体举报的形式，但要求大家一起采用这个形式，即形成一股统一、针对同一个问题、采取相同论证逻辑但又辅以不同具体个案的个体举报浪潮；在《征收法》的征求意见中，又回到集体举报的形式。总之，在经历了集体诉讼之后，即使再出现个体的形式，也不再是诉讼之前个人之间“你说你的，我说我的”非常原子化的局面，而是出于一是使举报更为准确¹、二是给予诉求方数量上的直观冲击的要求。

1 在问及反读职侵权的举报为何又转为个体形式时，代表曾说，因为这个举报是针对行政机关中的具体个人的，这就使举报内容也非常个人化、具体化，必须由当事人自己作出。但如何论证拆迁中的读职侵权过程，其逻辑是统一的，都是财产权受到侵犯，只是事例不同。以财产权被侵犯来论证读职侵权，成为2005—2008年最主要的普法内容。

行动者对维权形式和时机掌握的精髓在于最有效地利用抗争和维稳之间的张力，这与整个行动试图建构的行动者与中央结成心理联盟而将锋芒指向地方政府的逻辑内在一致。因此，对整个公民运动的时机和形式都把握在地方之上、中央之下的空间中，试图将其建构为一种国家内政，寻求从内治理的途径。

3. 制度设置的利用

由于行动所面临的“双重不可能性”（毕向阳，2006）：一方面是原子化的、孤独的、脆弱的个体，另一方面是高度强制性和细密化的压力，双方力量相差悬殊，行动者必须充分利用有限的资源，在建构抗争空间的同时确保自身安全。所有源于体制的意识形态资源及组织设置资源便成为行动者的工具箱，营建抗争空间的过程就是将这些资源拆散揉碎并拼贴重构的过程。

首先是话语资源，来源于传统文化、共产主义和市场经济三方面的意识形态，具体表现为传统的俗语、谚语，毛泽东时期的语言，当前的时事口号、各种法律法规、商品交换的基本原理等。在维权进行过程中，行动者非常善于运用各种象征着“合法性”的符号来保护和推进动员，比如上诉时手持《宪法》和红旗，在话语建构时经常援引毛主席时期的语言与现实进行对比，从中强化感情，也从对毛的公认中获得对现实不满的合法性，将情、理、法三者很好地融合在一起。正如万人举报信中如下的总结：

……当你亲历其境，耳闻目睹这些被抢劫的弱者、老人、孩子坐在劫后尘埃未散的废墟上，高喊着“共产党万岁”、“共产党八路军不拿群众一针一线”、“社会主义好”的时候，当你看到被强制拆

迁公民高举国旗、手捧《宪法》，面对成群警察与现场指挥强制拆迁的区建委主任、房地局长，依据宪法痛斥其违宪行为，捍卫宪法尊严的情景时……

一千三百多亿元人民币被攫取豪夺，引发了B城的行政官司大潮，那些成千上万的直接受害者——被拆迁户，寄希望于共和国《宪法》、法律，期望以此来讨回公平、公道，他们几十户、上百户涌向B城各法院，状告房地局和开发商，他们手捧共和国《宪法》及相关法律，如饥似渴地学法、讲法、用法，用法律武器来维护自己的合法权益和财产，这种情景在B城是空前的。他们在法庭上以事实为根据，以法律为准绳，慷慨陈词，借以维护已被践踏的公民权和财产权。他们都失败了。……整个B城至今无一胜诉。¹

其次是运动资源。中华人民共和国的建国史在很大程度上由全国人民参与的各项政治运动构成，这种“运动式治理”，在全国人民尤其是B市市民的集体记忆中留下了丰富的运动形式资源，成为这场公民运动可以利用的体制资源。比如作为万人诉讼最重要的动员方式的“普法小组”，就与B市在建国初期大举进行的“普法运动”极为类似。

甲：我们一块搬走的，可能分散几个地方，我们就把大家伙分成几块，分头找联系人。这样我们C城区代表，诉讼群体共有十个，每到礼拜五，我们借人家一间房子，在那儿学习，学习我们的诉状。

张（小组长）：下班以后，每天晚上，最早到11点，大伙儿凑在一块儿，都不用说，吃完饭就到我们家院里来了。材料都是自己

1 《B市被拆迁居民万人行政大诉讼依法维权系列材料汇编》，第8—9页。

找去，什么都没有。

徐（基本原告）：在这个讲当中，每一个特别小的问题，都能讲三个晚上。就一个特别小的问题，怎么回事怎么回事，就接着二次三次，三次还不明白的，过几天又提一个小问题，接着又讲，特别有时候重复了，过了几天又提第一个问题，就又重复，就这样重复一遍一遍地讲。上东里西里，大冬天大夏天的，多热啊。（访谈材料：TY20051116）

张（分诉集团代表）：经常是他们里边在开会，我就告诉他们，你们要是不明白，你就明天到里面，哪儿哪儿，你去旁听，他们在讲这事儿，打破这个小片小片的。有的咱们这儿讨论，有的别的片来听，比如说老杜也好，邢大妈，他可能讲不出来，晚上几个人讨论讨论，卡壳了，就给老甲打个电话，你看这个问题怎么对照法律解释啊？或者说过两天我到你们这儿给你们讲讲，这是个反复的过程，也不是一学就通，到现在，大家水平也还是不一样，但组合起来就是个力量。（访谈材料：TY20051117）

再次是潜在的组织资源。出于同一种诉求方式的选择（选择诉讼的公民在法院聚集，选择上访的公民在“上访日”、“接待日”聚集），或者法院的公开审理，都成为了维权潜在成员相互联系的节点¹。

甲：他起诉，他也起诉，大家都这么办了，那既然大家都这么办了，大伙儿就在法院碰上了，包括其他区的，H区的、F区的、D区的。……就是二中院，因为B市房地局有一个限定，因为按照

1 相关访谈材料见上文“运动过程”中的“第一阶段”。

诉讼法的规定，是行政机关在什么地方，就属于那个区域管理，B市房地局在H城区，归二中院管，所以大伙儿都去那里递状子了，包括T县的。（访谈材料：TY20051116）

王：那天早上（1998年9月21日，公审张老太家案件）六点钟就开始排队，B市一些城区全去人了，因为报纸上登了，它要公开审理。《生活时报》登的，当时有一记者叫ZJ，他特别关注这事儿，法院登了公开审理这案子，我们想公开审理能听啊，我们就去了，六点钟排队，呼啦呼啦地全是人。进去以后呢，他那场子特别大，开始他不想让进，后来一看不行了，就让进了。好些人进不去就站在外头呆着，说你哪样我哪样，这不就认识了吗？我记得当时大家就问你哪区的呀，你哪的呀，互相留电话，就这样认识了。

三、抗争空间的形态

行动者在实践中不断触碰、探试结构的边界，在狭窄的缝隙中扩大空间，在厚实的压迫中开辟缝隙，从而使抗争空间得以在体制的严密控制和专业化治理下被营造出来。但与此同时，抗争空间又在很大程度上被这一体制空间所型塑，体现在它的制度和政治脉络以及法律特征鲜明的形态上。因此，抗争空间的营造，是一个行动者和国家双方在维权实践中相互拉扯和重构的过程。

（一）制度与政治的型塑

制度与政治对抗争空间的型塑，具体来说体现在两个层面：一是《宪法》规定的国家立法、执法、司法各部门之间的权力制约关系，成为行动者思量每一步行动该如何进行下去、以何种方式向谁诉求以及如

何诉求时的逻辑判断标准，体现在举报文本的呈送对象和主要诉求上；二是在上文维权时机把握中已有提及的，针对中央各部门发起的阶段性事件，行动者紧跟指令，在指导事件的主题内重构维权话语，重申财产权诉求，并呈交给相应的中央部门。两种选择呈交对象的基本逻辑都是：先地方，后中央；先相关具体责任部门，再各级人民代表大会。从中体现出行动者对中国政治体系内层级繁复的条块关系的理解和运用，以及对《宪法》规定的“人民代表大会是国家最高权力机关”的恪守。若结合其他维权事例，我们不难看到，行政体系中纵横交错的组织架构很容易在实践中被各级政府构造为推诿空间，从而增大了维权成本、磨灭行动者信心；但从本文案例中可以看到，这一维权群体正是以极度的耐心和条理顺沿《宪法》、《行政诉讼法》、《中华人民共和国组织法》等基本法律提供的线索，沿着法定程序将自身的权利理念缓慢而坚定地向前推动。

以1999年提交《特级举报信》视为万人集团的正式成立始，至今12年中，万人集团所提起的各项诉讼、举报择要列表如下：

表1：万人诉讼集团历次举报记录（1999—2011）

时间	提交人	提交内容	呈送对象
1999.02.12	B市被拆迁市民（9000人）	《特级举报信》 ¹	国务院法制办、国家领导人；全国人大常委会法工委、内务司法委及副委员长；全国政协社会法制委员会、经济法制委员会；建设部、国土资源部、司法部；《工人日报》、《人民日报》、《中国青年报》
1999.12.27	B市被拆迁市民10357人	《申请书》	B市房地局

续表

时间	提交人	提交内容	呈送对象
2000.02.22	B市被拆迁市民 10357 人	《万人行政诉讼状》	B市第二中级人民法院，并上报党中央政治局各常委、中纪委
2000.10.18	B市被拆迁市民 11008 人	《致B市人大常委会公开信》	B市人民代表大会常务委员会
2000.12.27	B市被拆迁市民 11008 人	《致B市人大常委会第二次公开信》	B市人民代表大会常务委员会
2001.02.04	B市被拆迁市民 11008 人	《致B市第十一届人大四次会议主席团的信》	B市第十一届人大四次会议主席团
2001.02.20	B市被拆迁市民万人行政诉讼集团	《B市被拆迁居民万人行政大诉讼依法维权材料汇编》	党中央政治局各常委、中纪委
2001.05.18	B市 13072 名公民	《B市万人举报信》	中纪委
2001.08.06	B市 13072 名公民	《致朱镕基总理举报信》	国务院
2002.05.20	B市 21842 名公民	举报信	中纪委
2002.10.20	B市 21842 名公民	举报信	江泽民总书记并政治局各常委
2003.02.26	B市市民 21842 人	举报信	胡锦涛总书记并政治局各常委
2003.02.26	B市市民 21842 人	举报信	中央纪律检查委员会吴官正书记
2003.09.30	B市被拆迁市民万人行政诉讼集团	《违法土地批租：暴力侵权跨世纪腐败大案》	党中央、中纪委、全国人大
2004.04.10	B市被拆迁居民万人行政诉讼集团 21842 人	举报信	胡锦涛总书记并政治局常委、中纪委
2005.11.26	B市公民 22304 人	举报信	中纪委
2006.03.26; 2006.06.20; 2006.09.20; 2006.12.20; 2007.02.25; 2007.04.15	B市公民 22304 人	举报信	中纪委书记吴官正、中纪委常务副书记何勇
2006—2009	举报人个人具名 (约××人)	《举报信》(个人)	B市人民检察院反渎职侵权局

续表

时间	提交人	提交内容	呈送对象
2010.02.10	B市5216名公民	《对〈国有土地房屋征收与补偿条例征求意见稿〉的意见》	国务院法制办
2010.03	B市5216名公民	《关于立即废除〈城市房屋拆迁管理条例〉和制定征收法的建议》	全国人大常委会
2010.12.28	B市城乡5479名公民	《对〈国有土地上房屋征收与补偿条例二次公开征求意见稿〉的意见》	国务院法制办
2011.03.05	B市11736名公民	给人大的建议信	全国人大

（资料来源：田野中收集到的各项文本材料整理）

从上表可以清楚地看出，举报信的呈送对象是经精心选择的，时间临近的一簇事件构成一个事件集，其中各事件的呈送部门间有明确的权力制约关系，如从B市房地局—B市法院—B市人大常委会—B市人大主席团。翻阅历次举报材料亦能发现，在十余年的抗争实践中，文本措辞已愈加清晰严格，口语化的内容几乎消失，而完全代之以接近法律文本、政府红头文件或严肃媒体报道风格的话语体系；并且从文件的字体、字号等格式编排上，也显得更加肃穆和整齐，若不细看内容，甚至会让人误以为是某份官方文本。如上方方面面，无不显现出体制力量的渗透。行文至此，忽然想起一位诉讼代表的话：集体维权之难，在于既要御外，又要安内，所以只能如鲁迅先生说过的，“横站”，这样才能兼顾两边。虽然他说的是代表与外部对手及内部群体之间的关系，但似乎在维权行

1 加书名号部分为原标题，未加书名号部分为原文没有标题或对真实信息化名需要而根据大意概括。

动与体制空间的关系上也有异曲同工之处，抗争空间的营造也是一种“横站”，必须在制度的逻辑下借用体制资源，又要在制度的缝隙中开拓抗争空间。

（二）法律的力量与约束

如果公民应该有某种权利，但是法律没有规定，没有做出界定，公民意识应该表现在哪儿，表现在争取这种权利；如果法律只要有了，我们就要充分行使这种权利，而且还要使足了，别糟践了，别浪费，使足了就是用足了，充分地行使，本身这种权利就受法律保护。不是盼着某一个清官来解决我们的问题，只能自己救自己。但不能胡来，不能用违法的行为去对抗违法的行为，那样不可取，我们只有自己对自己有个约束力。（访谈材料：TY20051123）

在近十年的维权运动中，法律已经成为了作为弱者行动者的普遍武器。本案例中最突出的一点是法律在其中的双面性：一方面，行动者通过“以法维权”，营造、维系和再生产公民运动的抗争空间；另一方面，行动者还通过“以法为纲”，实现在维权过程中的自我约束，使公民运动得到持久发展。

1. 以法维权：营造、维系和再生产抗争空间

老百姓嘛，因为你是弱者，你的唯一的权利就是法律，唯一的武器就是法律，别的人有你没有，你别闹，闹了你没好处，最后人家告你扰乱社会治安，各种借口。跳金水河这个，他给你判了，你

有什么办法？还有让给打伤了的，什么都有，所以不能胡来。老百姓你是弱者，人家有警察，人家有法院，人家有政府。现在一再讲“依法行政”，你要不打官司，他提这个吗？咱们提出来了，政府不依法行政，人家才说必须依法行政，为什么呢，你提出来了，你要不提，人家才不提呢。你提出来了，中央觉得确实各级政府胡来，才提出来，你得让他慢慢改吧。（访谈材料：TY20051123）

“以法维权”首先体现在围绕法律及权利建立一整套文化框构。这套话语将在实践的过程中不断完善，对诉求标的的表述从“钱”法理化为“权利”，将对侵权过程的表述从“不合理”法理化为“不合法”，将自身从“草民”、“臣民”、“冤民”法理化为“公民”。

罗：后来卖煎饼的说了，我们家已经商量过了，需要四套房子，他不会给的，怎么办？我说，咱们不谈这个问题，你们家需要什么？还要别的，还需要汽车呢，你自己攒钱买去，说你遇到的这个问题，你遇到的这个问题是个什么问题，跟你们家的需要没有关系，不是福利分房，是房地产开发。我说，你要是从需要入手，你什么权利也没有，你就让人欺负吧，对不对？比如你卖煎饼，简单说，你得买鸡蛋去，买油去，你得置设施，买面去，先期得投入，然后形成一个煎饼，成本都在里面含着呢，加你的利润，才是商品呢。盖房也是这样，你开发是一个投入，这个投入是给谁的？是给原来在这儿住着的这些人的。以后变成了商品了，商品几个里面含着城镇拆迁费，那时候才赚钱呢。这是一个买卖，你做买卖的先得考虑考虑。如果要按你的说法和开发商的说法，就等于你白拿一个鸡蛋、白拿一个油，白拿，都不给人家钱，形成了煎饼这个商品，然后你再获

得暴利。首先你侵犯了财产权，跟那个一样的，你反复地琢磨琢磨。他说，跟那个还不一样，这个是政府批准。我说，你的营业执照不是政府批准的？一样，开发公司也有营业执照，也得合法经营啊。他想不通。（访谈材料：LT20050116）

甲：我们要先定性，这不是给钱的事儿，给钱是求人施舍，这是我们的权利。其实这个问题很简单，人家不知道，你就把人家东西卖了，谁，行政机关，这和开发商没关系。这个性质咱们发现了，已经触犯刑律了，这件事情，行政机关必须承担法律责任。还有，说哪里发生水灾，房屋被淹了，政府有义务安排他们回头重建家园以后再搬回去，这叫安置。我们又没受干扰不用你安置，我们是有财产的呀，我们如果不愿意在这儿住的话，我们可以按照法律规定把这房权转让出去，这是对于私房来说。对于公房来说，人家可以换房走人，找个上班上学近点的地方，用不着你来安置啊，你怎么能拿条例中规定的调整财产关系变成安置了呢。

张（小组长）：那时候我们就提出一个鞋帮鞋底的问题，你卖我们家的东西不行。鞋帮鞋底，房依地存，地随房走。（访谈材料：LT20060108）

王：公民啊，有权利的就是公民，没有权利的就是“臣民”。……打官司也是逼的，公民意识怎么提高啊，从侵权开始，不侵权谁也提高不了。拿我们家来说，我爱人胆特别小，可是强迁的时候一点都不害怕，因为他明白了，不是我在违法是你在违法，所以他特明白了，他就不怕，你要不明白你就怕。（访谈材料：TY20051123）

张1：有权利的叫公民，受到法律保护的，如果没有权利，那叫奴隶。那狗、猫、驴、马也好，你随便怎么抽打它，不给它吃饭。人就不一样，饿了我就要吃饭，就有这吃饭的权利，牲口就没有，

休息的权利都没有。只有自己有权利的人，才叫公民。（访谈材料：TY20051117）

张2：公民有公民的权利公民的义务，作为我们公民来说，党要求我们做什么，我们应尽的义务，基本上都尽了，我们的权利也不能让腐败分子给我们侵吞了，我们要拿起法律武器，争取我们的权利，我对公民的理解就这个。现在的公民不是奴才，要是奴才的话，你说什么我是什么，你要我干什么我干什么，你要我头朝下我就得头朝下。现在是公民，我要拿起法律武器，我起诉你，争取我的权利。（访谈材料：TY20051124）

甲：过去我们是草民，一群人跟蚂蚁似的，任人踩踏……现在我们公民，公民不但有权利，还有义务，但是这还不行，公民还有职责，维护《宪法》。我们不是草民，我们是公民，如果我们不是公民，那就是奴才，那是封建社会。你既然是奴才，那今天皇上说让你死你就死，谈不上权利的问题，谈不上财产权的问题。既然我们是中华人民共和国的公民，《宪法》赋予了我们这个权利，我们就得使，还得使充分。（访谈材料：LT20060108）

“以法维权”其次体现在“普法小组”的动员形式上。所普之“法”，既是理解万人诉讼理念的核心内容，又是维权展开的一顶保护伞，使维权动员排除了实质性的干扰。

甲：当然也有人向他报告我们干的，肯定的，报了那么多人。可以看成学习法律，都在学习法律，讨论的是一些法律问题，没下手的机会和理由，他不是不想弄，没理由，找不着理由。比如派出所得到消息了，调查我们，说这些人，连扑克牌都不打，也不赌博，

谈的事儿就是一个法律的事儿，没有其他的，真找不着什么茬，这话都透出来了，找不着茬儿。……《宪法》上规定了，学习和宣传法律是每个公民的责任和义务，责任是什么？责任就是你必须得做的事情，你不做还不行。（访谈材料：TY20051123）

“以法维权”还深刻体现在维权方式的法理化：以诉讼举报为主，信访为辅，杜绝静坐游行。权利的合法性并不必然能保证维权过程中行动本身的合法性。行动者清醒地意识到，一旦维权过程丧失了合法性，维权运动势必会受到破坏性压力，难以长久继续。因此，在数年的维权历程中，行动者始终秉持着理性、克制的维权态度，从未采取过任何过激行为，甚至在日常言语中也绝不松懈，相关的每句话都必须严格依照法律。

罗：说老百姓受欺压了，如果他不学法律，不按法律行使权利和履行义务，早被治了。S市就是一个例子，本来你就是弱势群体，你再越轨。因为我们谈这些问题，首先谈，我们谈法律，要求行政机关守法，要求法院司法公正、遵守法律，我们必须遵守法律，这是一个前提，我们在那儿全讲这个，我们绝对要遵守法律，模范地遵守法律，按照中央政令，拿出自己的主张来，其次你才有权利呢。你不守法没权利，你都不懂得法律，你胡来，你不按法律拿主张，那你就没权利。因为你的权利是法律给你设定的，所以千万不能胡来。像人多了，这儿围一下，那儿围一下谈去，那是没用的。你采取别的过激行动，那也没用的，游行、示威、静坐，《宪法》规定的权利。这个事情不是说中央不知道，也不是你采取这么一个行动就能解决的，而且会造成坏人钻空子，坏人肯定要钻空子，给政府、

给党造成麻烦,对不对?所以不能采取这样的行动,必须克制什么?克制自己的情绪,看看这个问题,遇到的到底是什么性质的问题,是不是符合实际,符合法律?是不是中央在高度重视这个问题,正采取措施纠正这个问题,中央的部署是什么,一定要看这个。

我们遇到压力,在区委的文件里,拿我们当敌人看待,真当敌人看待,只不过找不到借口,因为我们不谈别的,但是处处制造麻烦。……有人盯着,电话那会儿发现都不正常,有时候里头有回音……但是我们不怕,因为我们一直是该说什么说什么,绝不说没用的事情,绝对依据法律说话,按党的要求说话。(访谈材料:LT20050116)

除了以实践上是否可行为标准对体制内(信访、诉讼)和体制外(静坐、集会、游行)的维权方式作出区分外,哪怕对两种同为体制内的诉求方式,行动者也作了进一步区分,认为现阶段为很多其他维权群体所常用的“上访”,并不及诉讼长远有效。

第一,诉讼比上访更有利于维护社会的稳定,体现出行动者一直强调的对中央的“理解”和“信心”。

王:经租房的人认为这(诉讼)太平稳,我们认为就应该平稳,不给中央施加压力,而且不给坏人留空子,这是一个复杂的社会问题,得给他一个解决的机会。现在这样广泛地引起专家媒体的关注,本身就是正在解决之中的表现,得给它一个过程。就像我昨天晚上看电视《大清官》里说的一句话,社会矛盾是积累的,得给解决的时间。(访谈材料:TY20031123)

第二，诉讼有一致的主张及相对稳定的行动者，有利于维权的持久，而上访往往成员零散，各执一词，难以持久。

王：我觉得这打官司是挺有意义的，也挺有信心的。这在中国历史上也是没有的。以前都是百姓拿政府当父母官，上访人多。但他们都是乌合之众，主张也不一样，可能有家得了点好处，放了点水就散了，而且被告也放出风来，比方说他家怎么好怎么好。你看上访不可能坚持长久，你看我们打官司五年六年了，他不可能五六年，一个礼拜去一次都够呛，老人走不了，年轻的没这个时间，那么这个权利就没了，问题解决不了，还给社会造成很大压力，我们就这么讲的。就是走着诉讼程序，我们特别坚定。因为中国现在是法制发展，依法治国是中央提出的决策，你就该顺着中央提出的走呗。（访谈材料：TY20051123）

第三，与西方国家游行低成本、诉讼高成本不同，在中国目前情况下，上访、游行等维权方式往往需要花费大量的人力、时间、交通费用，并有面对政府如拖延、推诿、激将等各种战术的风险。相比之下，由代表自身担任律师的集团诉讼也许是成本最低、意外最少的一种维权方式。

甲：其实诉讼成本要比上访成本低，虽然说从个体来说，花钱了，诉讼费，其实从总体来说，他的成本是低的。因为，打行政案件，人家侵犯你权利了，只要牵扯到一分钱，就是民事案件了，有诉讼的标的呢。只有行政案件，80块钱。咱们当时有一个策略，在哪儿呢，确实那么多人一块打官司就只交一份钱，80，一万个人也是80。（访谈材料：TY20051116）

甲：(上访的话)要考虑到这点，就是说某些人，坏蛋啊，他会激你，甚至采取措施故意让你违法，那我们要不上你的当，时时把握住法律的谱儿。

杜：(上访)警察出动了，以劝说的方式让你们回去，不是镇压，就是说回去，该找哪儿找哪儿去，不让你们这样，他具体的，说白了，他们也没辙。找到哪儿哪儿都不管啊，找到区政府，大门一锁，大兵一站岗，就完了，要不找三五个代表进去，说半天也没说出个所以然来，说半天到中午了。他就打一个疲劳战术，耗着你，其实我们到市政府也是，耗到你下午四点多了，怎么办，你不得不散，回家了，随着天气渐冷，他就采取那种手段。(访谈材料：TY20051123)

第四，与上访的被动等待回复不同，诉讼有可追踪程序，使行动者掌握一定主动权，并且走出了上访“去老子那里告儿子”的怪圈。

甲：咱们说，这个上访呢，是行政机关干的坏事，你还上行政机关上访去，上老子家告自己儿子了。同时信访呢，没有一个你这事情什么什么时候得回复我的期限，没有。诉讼呢，你有明确的主张，说那理由，他必须按照那个程序来回答你的问题，因为法律有规定，他必须回答你。而且诉讼，咱们说，是现代社会最文明的一种方式，文明社会嘛，就应该用这个。

王：为什么要让你去上访，不让你诉讼，因为诉讼你要用法律程序来批复他，要追究责任。上访可就不一样了，上访就看你有多苦他有多苦，到时候我给你点得了，是这个问题，责任的问题，谁负这个法律责任。(访谈材料：TY20050821)

第五，比起上访人着重解决各家各户的具体情况，诉讼着眼于更为根本的“权利”、“社会法制”问题。

甲：你看，上访的人也好，单个去找的人也好，我们通过调查，都有一个共同的特点，他们直接提实体问题，钱。人家对你的判决还生效着呢，人家对你的判决依据的是什么呢，当时的《细则》，行政法规当法律使用，对98年后的不生效，对你还生效着呢，那对你的判决生效，说拆你家的都对，你提的这个就没有法律依据。那么咱们老百姓应该干什么，这是我们应该考虑的，根据事实和法律，现在摆在老百姓面前的一个最大障碍，就是B市不执行法律，不执行《宪法》，不执行中央政令。如果说把这些给克服了，法律也实施了，中央政令也畅通了，这些问题早纠正了。那么搁在老百姓面前不是提钱的事儿，还没到那时候。

张：刚才有人说钱的问题，在我们来讲，这就叫做鼠目寸光，这个钱有什么用呢，老百姓最大的损失不是钱，是做人的权利没有了。

甲：向最高法院，或者向最高权力机关，把申请书交到，目的已经达到了。你不需要他做出什么回答，表示老百姓的一种强烈的愿望和不满，目的达到了已经。这么多老百姓，要求的是什么呢，非常明确，说要求人家在规定的时间内回答，法律没这个规定。说最高立法机关、最高行政机关必须在什么时间对你做出什么回答，没有这个规定，那么，你把东西搁在那儿，目的其实达到了，他就要权衡这是不是社会问题，社会问题，那么它就要治本了，而不是某一个具体问题。说我们司法体制上是不是有某些不足的地方，是否给司法腐败创造条件，该治本了，这才是咱们在社会总体中要达到的目的。如果出现了这种事情，说上访，人家可以说，你的

主张也不明确，怎么回事儿啊？如果你要诉讼、举报，他就要全面考察这个问题了，比如说农民失地、城市拆迁问题等等其他问题，中央就要调整他的政策，从根本上治理这个问题。（访谈材料：TY20051124）

客观来说，这种在持久的维权过程中坚定秉持诉讼的方式，在当下风起云涌的维权行动中可谓罕见。现有对诉讼与信访这两种纠纷解决方式研究的一个共同观点是，中国人在解决纠纷时偏好信访。同时，无论是国家统计中行政案件和信访案件的数量，还是基层调查的结果，都吻合这一结论（详见张泰苏，2009）。有学者在论证了之前“诉讼无效论”和“厌诉讼”都并不全然符合史实后提出，中国人之所以存在信访偏好，是因为现有的行政诉讼程序中缺少“调解”环节而显得太具对抗性，相形之下，实际效率更低的信访更温和，少一些“撕破脸”的成分，而更容易产生某种“文化性”的“适感”（张泰苏，2009）。于是，该案例的意义就在于，在中国人偏好信访的普遍趋势下，行动者何以做到对诉讼如此执著与坚定？从他们的具体话语中我们可以体会到，对诉讼的偏好，本质上是法律理念带来的对主体之间关系的重塑。诉讼背后传递的是一种穿透权威、寻求平等的法律精神，正是在这种精神的指引下，行动者才能从对传统的“适感”中抽离，寻求更为现代的契约型理念，而这正是公民精神的重要源泉。

2. 以法为纲：实现行动者的自我约束

出于中国社会体制下民众维权抗争活动的“合法性困境”（详见毕向阳，2006；应星，2007），无论是农民、工人还是市民维权，都体现出“合法抗争”（lawful resistance）的基本形态，从而成为中国当下

抗争运动的一个基本特征。为此，有学者通过对当代中国城市业主维权抗争实践的观察和研究，专门提出“法权抗争”这一分析范式，并将之具体化为“上访维权”、“诉讼维权”和“立法维权”三个基本类型，对这三种类型下的法与社会（行动者）之间的结构关系进行了较好的概括（陈鹏，2010）。现有对法律在抗争中角色的探讨，无论是将其作为行动背景还是具有实质意义的武器，都侧重于体现抗争实践在弥合“文本的法”和“实践的法”之间差异时的意义，亦即本文上述几个部分所试图回答的问题，但除此之外，本案例另一个突出的特点是：法在此处不仅是武器，更是一种行动者实现自我约束的纲领。行动者十分强调“用法必先守法”的精神，从而产生了这个历时十年涉及上万人的公民运动无一采取过激行为的奇迹。

张：我们也完全依照程序，因为我们本身要搞诉讼，就是一个法律，我们不能违法，我们自己首先在维护法律，同时也是学习法律。我们要按照法律的程序走，不能说是乌合之众吧，因为法律是个很严肃的事情。首先在老百姓的脑子里头应该看到，诉讼是一个神圣的东西，不是儿戏的东西，这在我们群众当中是很理解的。就因为咱老百姓啊，过去也好，一说打官司了，这可是个大事儿啊，是个严肃的过程。我们也反复地学习，我们这些老百姓，不能说目不识丁，但文化也不是很高，你要提高自己怎么办，就得把这法律一本一本本地都学，不能够把全部法律都学，有关章节，起码要知道了解吧。法律的程序，这个不是打架斗殴去，这个我们群众都很清楚，不是说我们都集中到法院去和法院去打，群众都很理解这个，通过学习都知道这点。（访谈材料：TY20051117）

这种“以法为纲”的要求，在一定程度上也是维权代表有意建构的群体规范，并成为他们自觉承担的责任，从而最大限度地确保成员的稳定和安全，使维权行动得以平稳而持久。

甲：诉讼好在，虽然它不是什么组织，但把大家并在这儿了，他想闹，没法闹了，想退，没退路了，想往上走，怎么走，按程序走。咱们还老说，别打小算盘，没有捷径，只有这样一步一步，老老实实的，你还不要急，给箍在那儿了。（访谈材料：TY20051116）

甲：刘在游行的人里很有市场，把他争取过来，认同这个（法律）主张，为什么让他当代表呢，其实他在法律上的认识并不高，但他可以吸引游行的那批人，我和罗先生说过，必须要他。我给你把一杆，约束住你。影响不正确的想法，把它从老百姓中逐渐消除。（访谈材料：TY20050925）

甲：整个老百姓这个诉讼，受到社会各界的关注，包括专家和媒体，这个诉讼，我感觉做了一个好事，不光是它提出了一个正确的主张，关键还在哪儿呢，老百姓毕竟是老百姓，你看，在这个诉讼群体中没有出现其他的事情，但是没有诉讼的呢，你看什么跳金水河的，出现这样的事情。所以说，这个诉讼就是一种法律规范，规范约束大家的行为，约束你只能走诉讼程序，连上访都不能走，因为国务院信访条例有这个规定，凡是诉讼的信访不受理。我们跟大家说，要好好学习法律，研究我们当时拆迁时候的法律，研究那个事实，会清楚起来。

张（分诉集团代表）：对于代表，毕竟影响力大一些，我们要约束那些说游行去的人，我们要约束他在哪里呢，不要因为你一个人，毁掉一万人。你这一个臭狗屎，就坏了一锅汤，我们一定要

避免这个，要不你一个人被抓住以后，就把这么多人坚持的一个正确的方向给破坏掉了。这是我们代表的责任，怎么样来保护参加诉讼的居民，一切以法律，否则有的人激进的吧，比如说你刚才说的，采取武力的呀，反而就害了这些人，对不对？不仅权利被剥夺，最后人身都被剥夺了。所以我们就感觉到，责任。（访谈材料：TY20051117）

“以法为纲”的理念背后，体现出行动者对于法律的信念，而这种信念，又是与对国家的信任联系在一起的¹。

陈：上次我和一个人说过，他问我，这么多人一块儿打官司，没有一个出格的，完完全全按照法律程序走，这真是一件相当了不起的事情。从这件事就能看出，老百姓对法律是认可的，他相信法律，相信国家政府。（访谈材料：TY20051117）

这种“以法为纲”的精神，进一步升华了行动者的公民理念：

杜：我理解，公民还担负着义务，你要用法律来约束自己的行

1 这在一定程度上印证了裴宜理提出抗争的“规则模式”时所说的，中国语境下的“权利”与西方的“权利”的含义的本质区别：在英美自由主义传统里，权利指自然权利，是由上帝赋予的而不是国家赋予的，它旨在限制国家权力对个人自由权利的干涉和侵犯，因而这些国家的民众抗议活动往往是围绕着个人民权的诉求而展开的；而在中国，权利往往被理解为由国家认可的、旨在增进国家统一和繁荣的手段，而非自然赋予的、旨在对抗国家干预的保护机制（转引自陈鹏，2010）。因此，从中可以看出，中国威权式的政体对抗争的影响是全面且深刻的，即使在这样一个法律和权利特征已经非常鲜明的公民运动中，其对法律和权利的理解，依旧带上了深深的国家烙印。

为，作为一个完整的公民是这样。（访谈材料：TY20051123）

深入到这场公民运动实践的具体过程，我们可以发现，法律在其中的角色是深刻而复杂的，它不仅是营造抗争空间的有力武器，也是行动者用以自我教化的指导纲领。“以法维权”体现出行动者试图抽离传统文化下的“适感”，迈向更具现代契约精神的公民理念的努力；“以法为纲”却又体现出行动者对“法”和“权利”的理解本身依旧受到国家力量无所不在的型塑。也许，这种纠结与矛盾恰恰体现了中国转型在现阶段的现实。

四、简单的结语

与西方公民资格（citizenship）由民事权（civil rights）到政治权（political rights）再到社会权（social rights）的顺序生成不同（马歇尔，1955），纵观中国历史，这三种权利不仅在实质意义层面经历了不平衡、不完全的生成并且至今仍部分缺失，而且在概念意义上也是语焉不详的，官方话语体系对它们的应用纸面多于实践，这成为行动者在狭窄的体制空间内重构合法性的基本拓展点。本文案例所试图展现的由侵权到维权、由“草民”到“公民”、由城市化进程中被动的市民到公民运动中有主体性的行动者的过程；这既是抗争空间得以开辟和营造的过程，也是行动者从自身的理解和行动出发，界定“公民”和“公民权利”并在实践过程中自我赋权的过程；在更宏观的层面，更是波兰尼意义上的“能动社会”在与市场的搏斗中生产的过程（沈原，2007）。

成文之际，正值2011年11月又一次人大代表选举，在田野中，

笔者见到了诉讼代表简明的个人简历及参选主张：“维护《宪法》的尊严 推进法律的执行 监督公共权力守法 维护百姓利益”；当叙述整个参选过程的来龙去脉时，最被强调的依旧是那句话：“这是《宪法》赋予我的权利，我必须得使。”

参考文献

阿兰·图海纳，2008，《行动者的归来》，舒诗伟、许甘露、蔡宜刚译，北京：商务印书馆。

爱德华·希尔斯，2005，《市民社会的美德》，载邓正来等编《国家与市民社会——一种理论的研究路径》，北京：中央编译出版社。

埃米尔·涂尔干，1995，《社会学方法的准则》，狄玉明译，北京：商务印书馆。

本杰明·N.卡多佐，1998，《司法过程的性质》，苏力译，北京：商务印书馆。

——，2002，《法律的成长：法律科学的悖论》，董炯、彭冰译，北京：中国法制出版社。

B市被拆迁居民万人行政诉讼集团，2001，《土地批租中的腐败 B城拆迁无法无天——B市被拆迁居民万人行政大诉讼依法维权系列材料汇编》。

——，2003，《违法土地批租 暴力侵权跨世纪腐败大案——B市万人行政大诉讼和万人举报XXX背景材料》。

——，2001—2011，历次举报信、公开信及建议书。

毕向阳，2006，《从“草民”到“公民”——当代北京都市运动》，清华大学博士学位论文。

边燕杰等，1996，《单位制与住房商品化》，《社会学研究》第1期。

边燕杰主编，2002，《市场转型与社会分层——美国社会学者分析中国》，北京：三联书店。

布迪厄、华康德，1998，《实践与反思——反思社会学导引》，北京：中央编译出版社。

曹正汉，2011，《中国上下分治的治理体制及稳定机制》，《社会学研究》第1期。

陈华彬，1995，《现代建筑物区分所有权制度研究》，北京：法律出版社。

查尔斯·泰勒, 1997/1998, 《承认的政治》(上、下), 董之林、陈燕谷译, 《天涯》第6期/第1期。

陈鹏, 2008, 《公民权社会学的先声》, 《社会学研究》第4期。

——, 2009, 《从“产权”走向“公民权”——当前中国城市业主维权研究》, 《开放时代》第4期。

——, 2010, 《当代中国城市业主的法权抗争》, 《社会学研究》第1期。

——, 2012, 《直面转型社会的“真问题”——清华社会学系都市运动课题组研究成果概述》, 《战略与管理》第1期。

陈伟东、李雪萍, 2003, 《社区治理与公民社会的发育》, 《华中师范大学学报(人文社会科学版)》第1期。

陈鑫, 2007, 《业主自治: 以建筑物区分所有权为基础》, 北京: 北京大学出版社。

陈映芳, 2006, 《行动力与制度限制: 都市运动中的中产阶级》, 《社会学研究》第4期。

陈幽泓, 2007, 《从维权到治理: 中国社会转型中的业主组织》, 载丘昌泰主编《非盈利部门研究: 治理、部门互动与社会创新》, 台北: 台湾智胜文化事业有限公司。

D. 诺斯, 2003, 《经济史上的结构与变迁》, 上海: 上海三联书店。

D. 诺斯、L. 托马斯, 1989, 《西方世界的兴起》, 北京: 华夏出版社。

大卫·哈维, 2010, 《巴黎城记: 现代性之都的诞生》, 黄煜文译, 桂林: 广西师范大学出版社。

邓轶, 2005, 《民事诉讼与弱者的博弈技术——对弱者当事人诉讼策略运作个案的理论解读》, 载王亚新等著《法律程序运作的实证分析》, 北京: 法律出版社。

董海军, 2008, 《“作为武器的弱者身份”——农民维权抗争的底层政治》, 《社会》第4期。

恩斯·伊辛、布雷恩·特纳主编, 2007, 《公民权研究手册》, 王小章译, 浙江: 浙江人民出版社。

方乐, 2007, 《司法行为及其选择的文化注释——以转型司法中的中国法官为例》, 《法律科学》第5期。

——, 2007, 《转型中国的司法策略》, 《法制与社会发展》第2期。

方岩, 2006, 《物业管理纠纷在审判实践中的特点和难点》, 《司法前沿》(内部版)第2期。

葛兰西, 2000, 《狱中札记》, 曹雷雨等译, 北京: 中国社会科学出版社。

郭于华, 1999, 《民间社会与仪式国家》, 《读书》第9期。

——, 2002, 《弱者的武器与隐藏的文本》, 《读书》第7期。

郭于华、史云桐, 2008, 《马克思主义与社会——布洛维“社会学马克思主义”的启示》, 《开放时代》第3期。

- 汉娜·阿伦特, 1999, 《人的条件》, 竺乾威等译, 上海: 上海人民出版社。
- 何增科, 1994, 《市民社会概念的历史演变》, 《中国社会科学》第5期。
- 黄家亮, 2006, 《法律在基层法院中的实践逻辑》, 载郑也夫、沈原、潘绥铭编《北大清华人大社会学硕士论文选编(2006)》, 济南: 山东人民出版社。
- 姜赟, 2006, 《产权界定的权利实践——以经租私房主的维权活动为个案》, 清华大学硕士学位论文。
- 吉登斯, 1998, 《社会的构成——结构化理论大纲》, 李康、李猛译, 北京: 三联书店。
- 强世功, 1997, 《法律是如何实践的》, 载王铭铭、王斯福主编《乡土社会的秩序公正与权威》, 北京: 中国政法大学出版社。
- 科斯、A. 阿尔钦、D. 诺斯, 1994, 《财产权利与制度变迁》, 上海: 上海三联书店。
- 科斯, 1994, 《社会成本问题》, 中译本载于《企业、市场与法律》, 上海: 上海三联书店。
- 劳伦斯·M. 弗里德曼, 2004, 《法律制度——从社会科学角度观察》, 李琼英、林欣译, 北京: 中国政法大学出版社。
- 理查德·A. 波斯纳, 1992, 《法律的经济分析》, 蒋兆康译, 北京: 中国大百科全书出版社。
- 李楯编, 1999, 《法律社会学》, 北京: 中国政法大学出版社。
- 李国庆, 2007, 《社区类型与邻里关系特质——以北京为例》, 《江苏行政学院学报》第2期。
- 李汉林, 2004, 《中国单位社会: 议论、思考与研究》, 上海: 上海人民出版社。
- 李洁, 2005, 《重返生产的核心》, 《社会学研究》第5期。
- 李友梅, 2007, 《社区治理: 公民社会的微观基础》, 《社会》第2期。
- 列维·斯特劳斯, 1987, 《野性的思维》, 李幼蒸译, 北京: 商务印书馆。
- 刘思达, 2005, 《法律移植与合法性冲突——现代性语境下的中国基层司法》, 《社会学研究》第3期。
- 刘世定, 1996, 《占有制度的三个维度及占有认定机制》, 《社区研究与社会发展》(下), 天津: 天津人民出版社。
- , 1998, 《科斯悖谬和当事者对产权的认知》, 《社会学研究》第2期。
- 刘月雯, 2010, 《社会的嬗变——以B市一个业主联合组织为例》, 清华大学硕士学位论文。
- 陆思礼, 2001, 《毛泽东与调解: 共产主义中国的政治与纠纷解决》, 载强世功主编《调解、法制与现代性: 中国调解制度研究》, 北京: 中国法制出版社。
- 罗科、吴婷, 2009, 《大陆司法体制改革转向》, 《凤凰周刊》第3期。
- 罗斯科·庞德, 2004, 《法理学》, 邓正来译, 北京: 中国政法大学出版社。

马克思, 1975,《资本论》第3卷,北京:人民出版社。

麦翟, 2003,《自由居住时代的小区政治》,载《二十一世纪经济报道》2月13日。

麦克·布洛维, 2007,《公共社会学》,沈原等译,北京:社会科学文献出版社。

孟伟, 2005,《构建公民政治:业主集体行动策略及其逻辑——以深圳市宝安区滢水山庄业主维权行动为例》,《华中师范大学学报(人文社会科学版)》第3期。

米尔伊安·R.达玛什卡, 2004,《司法和国家权力的多种面孔——比较视野中的法律程序》,郑戈译,北京:中国政法大学出版社。

尼尔·K.考默萨, 2007,《法律的限度——法治、权利的供给与需求》,申卫星、王琦译,北京:商务印书馆。

皮埃尔·布迪厄, 2000,《法律的力量——迈向司法场域的社会学》,强世功译,《北大法律评论》第2期,北京:北京大学出版社。

渠敬东、周飞舟、应星, 2009,《从“总体支配”到“技术治理”:基于中国30年改革经验的社会学分析》,《中国社会科学》第6期。

盛洪, 2003,《现代制度经济学》(上下卷),北京:北京大学出版社。

史云桐, 2008,《有产者的抗争与社会的生产: B市业主维权类型研究》,清华大学博士学位论文。

沈原, 2006,《社会转型与工人阶级的再形成》,《社会学研究》第2期。

——, 2007,《社会的生产》,《社会》第2期。

——, 2007,《走向公民权——业主维权作为一种公民运动》,载沈原著《市场、阶级与社会:转型社会学的关键议题》,北京:社会科学文献出版社。

施芸卿, 2007a,《机会空间的营造——以B市被拆迁居民集团行政诉讼为例》,《社会学研究》第2期

——, 2007b,《抗争空间的营造——以B市被拆迁居民集团行政诉讼为例》,清华大学硕士学位论文。

斯考切波, 2007,《国家与社会革命》,何俊志、王学东译,上海:世纪出版集团。

苏力, 2000,《送法下乡:中国基层司法制度研究》,北京:中国政法大学出版社。

——, 2007,《司法制度的合成理论》,《清华法学》第1期。

孙立平、郭于华, 2000,《“软硬兼施”:正式权力非正式运作的过程分析——华北B镇定购粮收购的个案研究》,载清华大学社会学系编《清华社会学评论》(特辑),厦门:鹭江出版社。

孙立平, 1997,《社会主义研究中的新制度主义》,《战略与管理》第5期。

——, 2000,《“过程—事件分析”与当代中国国家—农民关系的实践形态》,载清华大学社会学系编《清华社会学评论》(特辑),厦门:鹭江出版社。

——, 2002,《迈向对市场转型实践过程的分析》,《中国社会科学》第5期。

- , 2003, 《断裂: 20 世纪 90 年代以来的中国社会》, 北京: 社会科学文献出版社。
- , 2005, 《社会转型: 发展社会学的新议题》, 《社会学研究》第 1 期。
- 唐纳德·布莱克, 2002, 《社会学视野中的司法》, 郭星华等译, 北京: 法律出版社。
- , 2004, 《法律的运作行为》, 唐越、苏力译, 北京: 中国政法大学出版社。
- 唐仲清, 2002, 《司法审判的法社会学分析》, 《现代法学》第 5 期。
- 王汉生、刘世定、孙立平, 1997, 《作为制度运作和制度变迁方式的变通》, 《中国社会科学季刊(香港)》第 1 期。
- 王亚新, 2004, 《程序·制度·组织——基层法院日常的程序运作与治理结构转型》, 《中国社会科学》第 3 期。
- 王颖, 2006, 《公民社会在草根社区中崛起》, 《唯实》第 10 期。
- 吴英姿, 2008, 《法官角色与司法行为》, 北京: 中国大百科全书出版社。
- 徐忠明, 2004, 《小事闹大与大事化小: 解读一份清代民事调解的法庭记录》, 《法制与社会发展》第 6 期。
- 汪丁丁, 1995, 《从交易费用到博弈均衡》, 《经济研究》第 4 期。
- 唐娟、邹树彬, 2003, 《2003 年深圳竞选实录》, 西安: 西北大学出版社。
- 田霜月, 2006, 《省人大明日约见 20 楼盘代表讨论〈业主自治条例〉》, 《南方都市报》10 月 25 日。
- 汪民安, 2009, 《居住空间的重要性: 家庭的空间政治》, 新浪读书, 3 月 11 日。
- 魏斐德, 1991, 《历史变化的模式——1839—1989 年中国的国家与社会》, 肯尼思·利伯索尔等主编《对现代中国的看法》。
- 魏沂, 2002, 《论当代中国的新德治》, 《战略与管理》第 2 期。
- 巫昂, 2002, 《胡同保卫战》, 《三联生活周刊》2002 年 11 月 15 日。
- 向云, 2011, 《第一个业主委员会诞生始末》, 《中国建设报》10 月 19 日。
- 杨善华主编, 1999, 《当代西方社会学理论》, 北京: 北京大学出版社。
- 亚伦·杜汉, 2002, 《行动者的归来》, 舒诗伟、许甘霖、蔡宜刚译, 台北: 麦田出版社。
- 杨敏, 2005, 《公民参与、群众参与与社区参与》, 《社会》第 5 期。
- 耶林, 1994, 《为权利而斗争》, 载梁慧星主编《民商法论丛》, 北京: 法律出版社。
- 伊莎白·麦港, 2000, 《分歧与协议: 分析社会规范变迁的一种研究路径》, 载《清华社会学评论》(特辑), 厦门: 鹭江出版社。
- 应星、晋军, 2000, 《集体上访中的“问题化”过程——西南一个水电站的移民的故事》, 载《清华社会学评论》(特辑), 厦门: 鹭江出版社。
- 应星, 2001, 《大河移民上访的故事》, 北京: 三联书店。
- 应星, 2007, 《草根动员与农民利益群体的表达机制——四个个案的比较研究》, 《社会学研究》第 2 期。

- 于建嵘, 2004, 《当前农民维权活动的一个解释框架》, 《社会学研究》第2期。
- 俞可平, 2006, 《中国公民社会: 概念、分类与制度环境》, 《中国社会科学》第1期。
- 詹姆斯·C. 斯科特, 2007, 《弱者的武器》, 郑广怀、张敏、何江穗译, 南京: 译林出版社。
- , 2001, 《农民的道义经济学——东南亚的反叛与生存》, 程立显等译, 南京: 译林出版社。
- 张恒山、王健, 1994, 《对科斯产权界定主张的法律分析——兼谈正义与效率的优先性问题》, 《天津社会科学》第6期。
- 张紧跟、庄文嘉, 2008, 《非正式政治: 一个草根 NGO 的行动策略——以广州业主委员会联谊会筹备委员会为例》, 《社会学研究》第2期。
- 张静, 2001, 《成长中的公共空间之社会基础——一个上海社区纠纷案例的分析》, 上海社会科学联合会编《社区理论与社会发展》。
- , 2003, 《土地使用规则的不确定性: 一个解释框架》, 《中国社会科学》第1期。
- 张军、冯曲, 2009, 《集体所有制乡镇企业改制的一个分析框架》, 《经济研究》第8期。
- 张小军, 2004, 《象征地权与文化经济——福建阳村的历史地权个案研究》, 《中国社会科学》第3期。
- 张维迎, 1995, 《公有制经济中的委托人——代理人关系: 理论分析和政策含义》, 《经济研究》第4期。
- 张磊、刘丽敏, 2005, 《物业运作: 从国家中分离出来的新公共空间——国家权力过度化与社会权力不足之间的张力》, 《社会》第1期。
- 张磊, 2005, 《业主维权运动: 产生原因和动员机制——对北京市几个小区个案的考查》, 《社会学研究》第6期。
- 张泰苏, 2009, 《中国人在行政纠纷中为何偏好信访?》, 《社会学研究》第3期。
- 张有义, 2007, 《定海: 一座正在消失的古城》, 《法制日报》2007年3月18日。
- 赵鼎新, 2006, 《社会与政治运动讲义》, 北京: 社会科学文献出版社。
- 赵黎青, 1999, 《柏特南、公民社会与非政府组织》, 《国外社会科学》第1期。
- 赵晓力, 1997, 《关系/事件、行动策略和法律的叙事》, 载王铭铭、王斯福主编《乡土社会的秩序公正与权威》, 北京: 中国政法大学出版社。
- 折晓叶、陈婴婴, 2004, 《资本怎样运作——对“改制”中资本能动性的社会学分析》, 《中国社会科学》第4期。
- 周飞舟, 2006, 《分税制十年: 制度及其影响》, 《中国社会科学》第6期。
- 周玉忠、景剑涛、孙威力, 2007, 《业主梦, 业主魂——购房维权与业主自治》, 广州: 广东经济出版社。
- 周其仁, 2002, 《产权与制度变迁》, 北京: 社会科学文献出版社。

周雪光, 2005, 《“关系产权”: 产权制度的一个社会学解释》, 《社会学研究》第2期。

邹树彬, 2004, 《2003年北京市区县人大代表竞选实录》, 西安: 西北大学出版社。

Barber, Benjamin R.. 1984. *Strong Democracy: Participatory Politics for a New Age*. University of California Press.

Bray, David. 2005. *Social Space and Governance in Urban China: The Danwei System from Origins to Reform*. Stanford: Stanford University Press.

Burawoy, M.. 1985. *The Politics of Production*. London: Verso.

Campbell, John. “Where Do We Stand? Common Mechanisms in Organizations and Social Movements Research”, in Davis, McAdam, Scott, Zald (eds.), 2005. *Social Movements and Organization Theory*. Cambridge University Press.

Castells M.. 1984. *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movement*. Berkeley: University of California Press.

Davis, Deborah S., Richard Kraus, Barry Naughton and Elizabeth J. Perry. 1995. *Urban Spaces in Contemporary China: The Potential for Autonomy and Community in Post-Mao China*. Woodrow Wilson Center Press and Cambridge University Press.

Demsetz, Harold. 1988. *Ownership, Control and the Firm*. Oxford: Blackwell.

Gallagher, Mary E.. 2005. Use the Law as Your Weapon: The Rule of Law and Labor Conflict in the PRC. In Neil J. Diamant et al., eds., *Engaging the Law in China: State, Society, and Possibilities for Justice*. Stanford: Stanford University Press.

———. 2006. Mobilizing the Law in China: “Informed Disenchantment” and the Development of Legal Consciousness. *Law and Society Review*, Vol. 40, No. 4.

Gamson, William A., and Meyer David S. McFarland. 1996. Framing Political Opportunity, in *Comparative Perspectives on Social Movements*, edited by Doug Mcadam, John D. McCarthy and Mayer N. Zald, Cambridge University Press.

Garner, Roberta and Tenuto, John. 1997. Social Movement Theory and Research, *The Scarecrow Press, Inc. Lanham, Md.*

Goodman, Bryna. 1995. *Native place, city, and nation: regional networks and identities in Shanghai, 1853-1937*. University of California Press.

Gould, Roger. 1993. Collective Action and Network Sturcture. *American*

Sociological Review, Vol.58, No.2, pp.182-196.

Gould, Roger. 1991. Multiple Networks and Mobilization in the Paris Commune, 1871. *American Sociological Review*, Vol.56, No.6, pp.716-729.

Gould, Roger, 1995. *Insurgent Identities: Class, Community, and Protest in Paris from 1848 to the Commune*. The University of Chicago Press.

Harvey, Lee. 1990. *Critical Social Research*, Unwin Hyman Ltd.

Ian, Johnson. 2003. The Death and Life of China's Civil Society. *Perspective on Politics*, Sep. (3):551-554.

Jules, Coleman. 1985. Market Contractarianism and the Unanimity Rule, *Social Philosophy and Policy*.

Karsten, Peter, 1998. Cows in the Corn, Pigs in the Garden, and "the Problem of Social Costs" : "High" and "Low" Legal Cultures of the British Diaspora Lands in the 17th, 18th and 19th Centuries. *Law and Society Review*.

Lubman, Stanley B.. 1999. *Bird in a Cage: Legal Reform in China after Mao*. Stanford: Stanford University Press.

Ma Shu-yun. 1994. The Chinese Discourse on Civil Society, *The China Quarterly*, Mar. (137): 193.

Marshall, T. H.. 1950. *Citizenship and Social Class*. Cambridge: Cambridge University Press.

Marshall, T. H. & Tom Bottomore. 1992. *Citizenship and Social Class*. Chicago: Pluto Press.

McCormick, Barrett et al.. 1992. The 1989 Democracy Movement: A Review of the Prospects for Civil Society in China, *Pacific Affairs*.

Melucci, Alberto. 1985. The Symbolic Challenge of Contemporary Movements, *Social Research*.

Merry, Sally Engle. 1979. Going to Courts: Strategies of Dispute Management in an American Urban Neighborhood. *Law and Society Review*, Vol. 13, No. 4.

Nee, Victor. 1996. The Emergence of a Market Society: Changing Mechanisms of Stratification in China, *American Journal of Sociology*, Vol.101 (Jan.).

———. 1995. Institutions, social ties, and commitment in China's corporatist transformation. In *Reforming Asian Socialism: The Growth of Market Institutions*, edited by John Mcmillan and Barry Naughton. Ann Arbor: *University of Michigan Press*.

Offe, Claus. 1985. New Social Movements: Challenging the Boundaries of Institutional Politics, *Social Research*.

Putnam, Robert D.. 1993. *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*. Princeton University Press.

Read, Benjamin L. 2003. *State, Social Networks, and Citizens in China's Urban Neighborhoods*. Dissertation for the degree of Ph.D. Harvard University.

———. 2003. Democratizing the Neighborhood ? New Private Housing and Homeowner Self-Organization in Urban China. *The China Journal* 49.

Selznick P. 1959. The Sociology of Law. In R. K. Merton, L. Broom and L. Cottrell eds., *Sociology Today: Problems and Prospects*. New York: Basic Books.

Shotter, John. 1993. Psychology and Citizenship: Identity and Belonging. *Citizenship and Social Theory*, Bryan S. Turner eds., SAGE Publications Ltd.

Siu H. F.. 1989. Recycling Rituals: Politics and Popular Culture in Contemporary Rural China, *Unofficial China*, Perry Link et al. eds., Westview Press.

Sun Zhanning, Judith Audin. 2007. Two Neighborhood Organizations in Urban China: Understanding Urban Life at the Grassroots through the Coexistence of Residents' Committees and Homeowners' Committees in Beijing (non-published).

Swedberg. 1999. Civil Courage (Zivilcourage) : The Case of Knut Wicksell. *Theory and Society*, August 28.

Touraine, Alain. 1997. *What is democracy ?* translated by David Macey, Westview Press.

Touraine, Alain. 1996. A sociology of the subject, in *Alain Touraine*, Clark, Jon & Diani, Marco(eds.). London: Routledge Press, p.329.

Wang Ming. 2007. The Development and Present Situation of NGOs in China, *Social Science in China*, (Summer): 96-99.

Zhao, Dingxin. 1998. Ecologies of Social Movements: Student Mobilization during the 1989 Prodemocracy Movement in Beijing, *American Journal of Sociology*, May, 1493-1529.

———. 2001. *The Power of Tiananmen: State-Society Relations and the 1989 Beijing Student Movement*. The University of Chicago Press.

[General Information]

书名=居住的政治 当代都市的业主维权和社区建设

页数=345

SS号=13575699